

# Frydenberg Ejendomme ApS

c/o Christine Frydenberg, Berggreensgade 36, 2100 København Ø  
CVR-nr.: 21 40 56 04

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. februar 2026

---

Christine Frydenberg

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 2, 6. sal  
DK-2450 København SV  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, 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

<b>Selskabet</b>	Frydenberg Ejendomme ApS c/o Christine Frydenberg Berggreensgade 36 2100 København Ø
	CVR-nr.: 21 40 56 04
	Stiftet: 1. oktober 1998
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christine Frydenberg
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Frydenberg Ejendomme 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 24. februar 2026

Direktion:

---

Christine Frydenberg

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Frydenberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frydenberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 24. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Sebastian Wilhelm G. Diemer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47772

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen har kontor- og logistikarealer.

## **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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>622.744</b>	<b>1.794.421</b>
Personaleomkostninger	1	-1.201.616	-1.191.666
Af- og nedskrivninger		0	-122.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.500.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-578.872</b>	<b>3.980.755</b>
Andre finansielle indtægter		45.711	142.258
Andre finansielle omkostninger		-634.397	-587.415
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.167.558</b>	<b>3.535.598</b>
Skat af årets resultat	2	261.422	-785.139
<b>Årets resultat</b>		<b>-906.136</b>	<b>2.750.459</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-906.136	2.750.459
<b>I alt</b>		<b>-906.136</b>	<b>2.750.459</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		26.500.000	26.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		88.300	156.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>26.588.300</b>	<b>26.656.300</b>
Andre værdipapirer		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.638.300</b>	<b>26.706.300</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		790.521	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse	5	88.788	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>879.309</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	143.200	271.200
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>143.200</b>	<b>271.200</b>
Likvider		2.442.291	1.592.206
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.464.800</b>	<b>1.863.406</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.103.100</b>	<b>28.569.706</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		132.158	132.158
Overført overskud		9.011.668	9.917.804
<b>Egenkapital</b>		<b>9.143.826</b>	<b>10.049.962</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.490.901	4.752.323
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.490.901</b>	<b>4.752.323</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.763.737	5.920.080
Anden gæld		353.650	353.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.117.387</b>	<b>6.273.730</b>
Gæld til realkredit & pengeinstitutter		453.521	453.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.757.434	6.577.434
Anden gæld		140.031	462.736
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.350.986</b>	<b>7.493.691</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.468.373</b>	<b>13.767.421</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.103.100</b>	<b>28.569.706</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	132.158	9.917.804	10.049.962
Forslag til resultatdisponering		-906.136	-906.136
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>132.158</b>	<b>9.011.668</b>	<b>9.143.826</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	1.078.812	1.078.812
Pensioner	120.564	111.564
Andre omkostninger til social sikring	2.240	1.290
	<b>1.201.616</b>	<b>1.191.666</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-261.422	785.139
	<b>-261.422</b>	<b>785.139</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	14.905.025	774.133
Afgang	0	-380.000
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>14.905.025</b>	<b>394.133</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	617.833
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-312.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>0</b>	<b>305.833</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	11.594.975	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>11.594.975</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>26.500.000</b>	<b>88.300</b>

Investeringsjendommen er en kontor- og logistikejendom beliggende i Hillerød og er fuldt udlejet på en 10-årig lejekontrakt til tredjemand. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i investeringsjendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkast er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

## Noter

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2025	426.739
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>426.739</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025	-376.739
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<b>-376.739</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>

### 5 | Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

Selskabet har i regnskabsåret ydet et lån til kapitalejeren på 88.788 kr. Lånet er ydet i strid med selskabslovens § 210 og klassificeres derfor som et kapitalejrlån. Der er ikke beregnet rente på lånet.

### 6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2025	143.200
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	44.509

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.217.258	453.521	4.105.996	6.373.601
Anden gæld	353.650	0	353.650	353.650
	<b>6.570.908</b>	<b>453.521</b>	<b>4.459.646</b>	<b>6.727.251</b>

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter er der udstedt skadesløsbrev på 10.000.000 kr. i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 21.700.000 kr. pr. 31. december 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frydenberg Ejendomme ApS for 2025 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

#### Huslejeindtægter

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

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### 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 tillæg 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

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles ejendomme til dagsværdi.

Beregningsen af dagsværdi sker efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkast er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Opskrivninger bindes på en særlig reserve benævnt "opskrivningshenlæggelser", der ikke kan benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Udskudte skatteforpligtelser som følge af opskrivningen indregnes som en hensat forpligtelse med modregning i opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Ved realisation af det opskrevne aktiv overføres opskrivningshenlæggelsen direkte via egenkapitalen til fondens frie reserver.

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med tillæg af opskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde eller kunst.

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	0	100%

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

### Finansielle anlægsaktiver

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### 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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.