

Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS

Årsrapport 2025

CVR-nr. 42 45 25 64

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse

Munkevænget 24B, 5230 Odense M, den 10. februar 2026

doku

Dirigent:

.....

Pernille Søndergaard Djernes

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5-6
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Noter	11-12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. februar 2026

Direktion:

Pernille Søndergaard Djernes

Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS
Munkevænget 24B
5230 Odense M

CVR-nr.: 42 45 25 64
Stiftet: 9. juni 2021
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion
Pernille Søndergaard Djernes

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling afholdes 10. februar 2026 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 146 t.kr. mod et underskud på 70 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 2.256 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	317.312	66.272
	Finansielle indtægter	2.486	1.571
3	Finansielle omkostninger	(132.345)	(157.185)
	Resultat før skat	187.453	(89.342)
4	Skat af årets resultat	(41.240)	19.656
	ÅRETS RESULTAT	146.213	(69.686)
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	146.213	(69.686)
		146.213	(69.686)

Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS

BALANCE

AKTIVER

Note	kr.	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	6.541.060	6.541.060
		<u>6.541.060</u>	<u>6.541.060</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.541.060</u>	<u>6.541.060</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5.616	36.511
	Andre tilgodehavender	4.374	14.543
		<u>9.990</u>	<u>51.054</u>
	Likvide beholdninger	<u>101.161</u>	<u>53.009</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>111.151</u>	<u>104.063</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.652.211</u>	<u>6.645.123</u>

doku

Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS

BALANCE

PASSIVER

Note	kr.	2025	2024
	Egenkapital		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.215.602	2.069.389
	Egenkapital i alt	<u>2.255.602</u>	<u>2.109.389</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	570.983	554.127
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>570.983</u>	<u>554.127</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.901.204	2.056.467
	Anden gæld	0	100.000
		<u>1.901.204</u>	<u>2.156.467</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	144.970	127.784
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.544.392	1.581.140
	Anden gæld	235.060	116.216
		<u>1.924.422</u>	<u>1.825.140</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.825.626</u>	<u>3.981.607</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.652.211</u>	<u>6.645.123</u>

Finansiering	1
Antal ansatte	2
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7
Sikkerhedsstillelser	8
Nærtstående parter	9

doku

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapitalen 01.01.2024	40.000	2.139.075	2.179.075
Overført via resultatdisponering	0	(69.686)	(69.686)
Egenkapitalen 01.01.2025	40.000	2.109.389	2.109.389
Overført via resultatdisponering	0	146.213	146.213
Egenkapitalen 31.12.2025	40.000	2.255.602	2.255.602

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvåg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægter periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjenste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amoriseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

NOTER

1. Finansering

Selskabets likviditetsbudget understøtter, at årsrapporten aflægges under forudsætning om fortsat drift. I budgettet er der taget højde for, at selskabet moderselskab har afgivet erklæring om ikke at kræve indfrielse af sit tilgodehavende (1.544 t.kr. pr. 31. december 2025) før selskabets likviditet tillader det.

2. Antal ansatte

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	0	0

3. Finansielle omkostninger

kr.	2025	2024
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	62.753	59.611
Andre finansielle omkostninger	69.592	(97.574)
	<u>132.345</u>	<u>157.185</u>

4. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.384	(36.511)
Årets regulering af udskudt skat	16.856	16.855
	<u>41.240</u>	<u>(19.656)</u>

5. Investeringsejendomme

Selskabet foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendom er en erhvervs- og boligejendom beliggende ved Svendborg Havn. Ejendommen har et lejbærende bruttoareal på 444 m² fordelt på et erhvervslejemål på 199 m² og tre boliglejemål på i alt 245 m². Alle tre boliglejemål og erhvervslejemål har været fuldt udlejet i 2025. Erhvervslejemålet kan opsiges med ophør den 31. oktober 2026, mens boliglejekontrakterne kan opsiges med tre måneders varsel.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på, at selskabets investeringsejendom, Frederiksgade 9, 5700 Svendborg, indirekte blev solgt i 2022 via en selskabshandel, dvs. en handel af kapitalandelene i Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS mellem uafhængige parter. Kapitalandelene blev handlet til kurs indre værdi med udgangspunkt i en balance pr. 31. marts 2022, hvor investeringsejendommen var optaget til 6.541 t.kr. Ledelsen har pr. balancedagen skønnet, at værdiansættelsen pr. 31. marts 2022 fortsat er retvisende.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdiniveaue 3.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.285 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventalposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med BD Invest ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

NOTER

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter og banker, 2.046 t.kr. pr. 31. december 2025, er der tinglyst pantebrev med nom. 8.117 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.541 t.kr. pr. 31. december 2025.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebreve med nom. 1.024 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, som alene henstår af hensyn til den betalte tinglysningsafgift.

9. Nærtstående parter

Oplysninger om koncernregnskaber

Modervirksomhed
BD Invest ApS

Hjemsted
Munkevænget 24B
5230 Odense M

Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
www.cvr.dk

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Pernille Søndergaard Djernes

Dirigent
På vegne af: Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS
Serienummer: f0eaed87-90d5-484d-af95-ac8201231b3d
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-02-10 12:33:03 UTC



Pernille Søndergaard Djernes

Direktør
På vegne af: Ejendomsselskabet Frederiksgade 9 ApS
Serienummer: f0eaed87-90d5-484d-af95-ac8201231b3d
IP: 80.208.xxx.xxx
2026-02-11 08:10:05 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.