

Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS

c/o Laros A/S - Ejd. 77428, Paludan-Müllers Vej 84, 1. th, 8200 Aarhus N
CVR-nr. 42 80 63 74

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 15. april 2025

Hans Vestergaard

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 12-15

Anvendt regnskabspraksis 16-17

Selskabsoplysninger

Selskabet Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS
c/o Laros A/S - Ejd. 77428
Paludan-Müllers Vej 84, 1. th
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 42 80 63 74
Stiftet: 1. november 2021
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Hans Vestergaard

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Pengeinstitut Danske Bank
Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Frederikke Vestergaards Gade 28 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. april 2025

Direktion:

Hans Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS 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 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.

Aarhus, den 14. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat inkl. værdireguleringer udgør et underskud på 8.307 tkr., hvilket er som forventet. Selskabet har afsluttet en større ombygning af selskabets ejendom, som har løftet lejeniveauet til markedsleje. Ombygningen har været mere omkostningstung end oprindeligt forventet, hvilket har medført en lavere end forventet dagsværdi af ejendommen ved regnskabsårets afslutning. De øgede omkostninger relaterer sig hovedsageligt til uforudsete forhold, der opstod under renoveringsarbejdet, herunder nødvendige tilpasninger af den eksisterende bygningsstruktur samt stigende priser på materialer og håndværksydelser.

Ledelsen forventer, at resultatet for det kommende regnskabsår vil være positivt påvirket af færdiggørelsen af ombygningsprojektet samt en generelt stabil udvikling på ejendomsmarkedet.

Selskabet har modtaget koncerntilskud fra moderselskabet i april 2025 på 25.000 tkr. via eftergivelse af gæld, hvilket har reableret kapitalen. Selskabets ejendomsdrift og cashflow er positivt, hvilket også er forventningen fremadrettet.

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 kr.
Bruttotab		-87.549	102.325
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.176.961	-4.786.262
Driftsresultat		-7.264.510	-4.683.937
Andre finansielle indtægter		7.586	6.709
Andre finansielle omkostninger	1	-1.049.788	-748.409
Resultat før skat		-8.306.712	-5.425.637
Skat af årets resultat	2	500.577	33.474
Årets resultat		-7.806.135	-5.392.163
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.806.135	-5.392.163
I alt		-7.806.135	-5.392.163

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		22.500.000	20.900.000
Materielle anlægsaktiver	3	22.500.000	20.900.000
Anlægsaktiver		22.500.000	20.900.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	1.281.941
Andre tilgodehavender		996.434	929.382
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		292.915	177.792
Periodeafgrænsningsposter		9.002	23.538
Tilgodehavender		1.298.351	2.412.653
Likvide beholdninger		150.818	215.451
Omsætningsaktiver		1.449.169	2.628.104
<hr/>			
Aktiver		23.949.169	23.528.104
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-13.261.633	-5.455.497
Egenkapital		-13.221.633	-5.415.497
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.980	209.642
Hensatte forpligtelser		1.980	209.642
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.671.995	7.671.995
Deposita		303.870	143.106
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.975.865	7.815.101
Gæld til pengeinstitutter		50.977	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		675.389	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.399.502	20.515.781
Anden gæld		67.089	383.077
Kortfristede gældsforpligtelser		29.192.957	20.918.858
Gældsforpligtelser		37.168.822	28.733.959
<hr/>			
Passiver		23.949.169	23.528.104
<hr/>			
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-5.455.498	-5.415.498
Forslag til resultatdisponering		-7.806.135	-7.806.135
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-13.261.633	-13.221.633

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	743.454	597.547
Finansielle omkostninger i øvrigt	306.334	150.862
	1.049.788	748.409
<hr/>		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-292.915	-177.792
Regulering af udskudt skat	-207.662	144.318
	-500.577	-33.474
<hr/>		

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	25.529.557
Tilgang	8.776.960
Kostpris 31. december 2024	34.306.517
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-4.629.556
Årets værdireguleringer	-7.176.961
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-11.806.517
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	22.500.000

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

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	22.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-7.176.961

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendom består af udlejningsejendom placeret centralt i Aarhus C. Der er tale om en boligejendom. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkast bygger på en forudsætning om fuld udlejning. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Den samlede årlige leje er forventeligt ca. 1.220 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 255 tkr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -1.256 tkr. og +1.424 tkr.

Noter

4 | 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	7.671.995	0	7.671.995	7.671.995
Deposita	303.870	0	303.870	143.106
	7.975.865	0	7.975.865	7.815.101

Den langfristede gældsforpligtelse består af realkreditgæld, modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Noter

5 | Eventualposter mv.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANPARTSSELSKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritiesgæld på 7.750 tkr. har virksomheden stillet pant i bygninger og grunde, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 22.500 tkr.

7 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har modtaget koncerntilskud fra moderselskabet i april 2025 på 25.000 tkr. via eftergivelse af gæld, hvilket har reableret kapitalen. Selskabets ejendomsdrift og cashflow er positivt, hvilket også er forventningen fremadrettet.

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2024	2023
	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederikke Vestergaards Gade 28 ApS 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

Huslejeindtægter

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 administration mv.

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 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 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.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.