



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# **Frederiksberg Allé 41504 ApS**

**c/o G.Z.C.**

**Sankt Knuds Vej 16, 1.**

**1903 Frederiksberg C**

**CVR-nr. 41 19 60 25**

## **Årsrapport for 2024/25**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. august 2025

---

Allan Kehlet Rieck  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	9
Balance pr. 30. april 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Frederiksberg Allé 41504 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. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. august 2025

### Direktion

Allan Kehlet Rieck  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Frederiksberg Allé 41504 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Frederiksberg Allé 41504 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. august 2025

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Frederiksberg Allé 41504 ApS  
c/o G.Z.C.  
Sankt Knuds Vej 16, 1.  
1903 Frederiksberg C

CVR-nr.: 41 19 60 25

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Hjemsted: Frederiksberg

### Direktion

Allan Kehlet Rieck, direktør

### Revisor

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har været at udlejning investering i fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Allé 41504 ApS for perioden 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejerens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og ejendomsservice mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

#### Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år 0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>119.985</b>	<b>147.864</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>650.503</u>	<u>144.497</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>770.488</b>	<b>292.361</b>
Finansielle indtægter		139	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-243.953</u>	<u>-143.564</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>526.674</b>	<b>148.797</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-105.535</u>	<u>-32.735</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>421.139</u></b>	<b><u>116.062</u></b>
Overført resultat		<u>421.139</u>	<u>116.062</u>
		<b><u>421.139</u></b>	<b><u>116.062</u></b>

**Balance pr. 30. april 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>4.513.000</u>	<u>3.862.497</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.513.000</b></u>	<u><b>3.862.497</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.513.000</b></u>	<u><b>3.862.497</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>163.340</b></u>	<u><b>860</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>163.340</b></u>	<u><b>860</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.676.340</b></u></u>	<u><u><b>3.863.357</b></u></u>

**Balance pr. 30. april 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>584.969</u>	<u>163.830</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>624.969</u></b>	<b><u>203.830</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>172.054</u>	<u>66.519</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>172.054</u></b>	<b><u>66.519</u></b>
Deposita		89.397	41.397
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.776.474</u>	<u>3.545.665</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>3.865.871</u></b>	<b><u>3.587.062</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	5.000
Selskabsskat		<u>946</u>	<u>946</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.446</u></b>	<b><u>5.946</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.879.317</u></b>	<b><u>3.593.008</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.676.340</u></b>	<b><u>3.863.357</u></b>
Eventualforpligtelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	40.000	163.830	203.830
Årets resultat	<u>0</u>	<u>421.139</u>	<u>421.139</u>
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b><u><u>40.000</u></u></b>	<b><u><u>584.969</u></u></b>	<b><u><u>624.969</u></u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2023	40.000	47.768	87.768
Årets resultat	<u>0</u>	<u>116.062</u>	<u>116.062</u>
<b>Egenkapital 30. april 2024</b>	<b><u><u>40.000</u></u></b>	<b><u><u>163.830</u></u></b>	<b><u><u>203.830</u></u></b>

**Noter**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.862.497</u>	<u>3.718.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>650.503</u>	<u>144.497</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>4.513.000</u>	<u>3.862.497</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>650.503</u>	<u>144.497</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u>650.503</u>	<u>144.497</u>
	<u><u>650.503</u></u>	<u><u>144.497</u></u>

**Noter**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	243.708	143.137
Andre finansielle omkostninger	<u>245</u>	<u>427</u>
	<b><u>243.953</u></b>	<b><u>143.564</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	946
Årets udskudte skat	<u>105.535</u>	<u>31.789</u>
	<b><u>105.535</u></b>	<b><u>32.735</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2024	3.577.031
Kostpris 30. april 2025	3.577.031
Værdireguleringer 1. maj 2024	285.466
Årets værdireguleringer	650.503
Værdireguleringer 30. april 2025	935.969
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b>4.513.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,25%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedens samlede areal udgør 57 m<sup>2</sup> og består af 1 ejerlejlighed. Den årlige leje udgør t.kr. 196. Ejerlejligheden er udlejet til beboelse og er beliggende på Frederiksberg Allé 41, 5 Frederiksberg C.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en leje udgør 3.441 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ejendomsskat udgør 97 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 2,81 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 121 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 3,50 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 413 kr pr. m<sup>2</sup> svarende til 12,01 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 75 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 2,18 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>2,75</u>	<u>3,25</u>	<u>3,75</u>
Dagsværdi	<u>5.324.800</u>	<u>4.513.000</u>	<u>3.917.600</u>
Ændring i dagsværdi	<u>811.800</u>	<u>0</u>	<u>-595.400</u>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. maj 2024	<u>Gæld</u> 30. april 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Deposita	41.397	89.397	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>3.545.665</u>	<u>3.776.474</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.587.062</u></b>	<b><u>3.865.871</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet G.Z.C. holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2020 eller senere.

## Noter