

Ejendomsselskabet Frederiks Sunde ApS

Brønshøjholms Allé 3, 2700 Brønshøj
CVR-nr. 10 10 14 25

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 16. december 2025

Djaffar Davar Dust Shalchi

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
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 triangle 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 letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5-6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

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

Selskabet Ejendomsselskabet Frederiks Sunde ApS
Brønshøjholms Allé 3
2700 Brønshøj

CVR-nr.: 10 10 14 25
Stiftet: 6. januar 2003
Kommune: København
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Djaffar Davar Dust Shalchi

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Frederiks Sunde 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 15. december 2025

Direktion:

Djaffar Davar Dust Shalchi

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Frederiks Sunde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiks Sunde ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

København, den 15. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

Ejendomsselskabet Frederiks Sunde ApS | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		3.800.149	4.042.173
Personaleomkostninger	2	-1.819.393	-1.761.129
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-19.000.000	-1.000.000
Driftsresultat		-17.019.244	1.281.044
Andre finansielle indtægter	3	806.326	534.898
Andre finansielle omkostninger	4	-3.233.584	-1.782.997
Resultat før skat		-19.446.502	32.945
Skat af årets resultat	5	4.278.231	-7.248
Årets resultat		-15.168.271	25.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-15.168.271	25.697
I alt		-15.168.271	25.697

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		130.000.000	149.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	130.000.000	149.000.000
Anlægsaktiver		130.000.000	149.000.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.656	31.939
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		18.008.766	18.886.992
Andre tilgodehavender		0	259.683
Periodeafgrænsningsposter		31.112	23.938
Tilgodehavender		18.092.534	19.202.552
Likvider		133.898	8.463
Omsætningsaktiver		18.226.432	19.211.015
Aktiver		148.226.432	168.211.015

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		68.149.731	83.318.002
Egenkapital		68.274.731	83.443.002
Hensættelse til udskudt skat		12.209.178	16.487.409
Hensatte forpligtelser		12.209.178	16.487.409
Gæld til realkreditinstitutter		63.707.433	64.604.569
Skyldig sambeskatningsbidrag		946.072	946.072
Langfristede gældsforpligtelser	7	64.653.505	65.550.641
Gæld til realkreditinstitutter		660.799	597.177
Modtagne forudbetalinger fra kunder		476.935	557.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		628.742	225.000
Anden gæld		1.322.542	1.350.127
Kortfristede gældsforpligtelser		3.089.018	2.729.963
Gældsforpligtelser		67.742.523	68.280.604
Passiver		148.226.432	168.211.015

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 1

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	83.318.002	83.443.002
Forslag til resultatdisponering		-15.168.271	-15.168.271
Egenkapital 30. juni 2025	125.000	68.149.731	68.274.731

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.		

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3
Løn og gager	1.771.958	1.719.897
Pensioner	21.445	41.232
Andre omkostninger til social sikring	25.990	0
	1.819.393	1.761.129

3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	572.551	498.650
Finansielle indtægter i øvrigt	233.775	36.248
	806.326	534.898

4 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.233.584	1.782.997
	3.233.584	1.782.997

5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	58.429
Regulering af udskudt skat	-4.278.231	-51.181
	-4.278.231	7.248

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024	78.000.000
Kostpris 30. juni 2025	78.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	71.000.000
Årets værdireguleringer	-19.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025	52.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	130.000.000

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

kr.

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendom

Ejendommen er beliggende i Brønshøj og er udlejet til bolig og erhverv. Ejendommens samlede areal er på 3.263 kvadratmeter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast, og et individuelt afskæringskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 4.264 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 2,86 % ved udlejning, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 2,86 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Brønshøj.

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	64.368.232	660.799	61.382.513	65.201.746
Skyldig sambeskatningsbidrag	946.072	0	0	946.072
	65.314.304	660.799	61.382.513	66.147.818

8 | Kontraktlige forpligtelser og 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 Arca Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 65.314.304 kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2025 udgør 130.000 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiks Sunde ApS for 2024/25 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

Nettoomsætning

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 til salg, reklame, administration, 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

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.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.