

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

EJENDOMSELSKABET FREM 56 K/S  
Energiporten 2  
2450 København SV

CVR-nr.: 11801145  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## Bestyrelse

Mads Christian Dige Rønholt  
Lars Nordestgaard Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for EJENDOMSSELSKABET FREM 56 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.03.2026

**Bestyrelse**

**Mads Christian Dige Rønholt**

**Lars Nordestgaard Pedersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET FREM 56 K/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET FREM 56 K/S for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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.

#### **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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23.03.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Brian Charles Schmidt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45845

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og drive investeringsejendommen beliggende på Frem 56, 2800 Kgs. Lyngby.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er væsentlig påvirket af igangværende reovering af selskabets ejendom, hvorved der har været ekstraordinært tomgang i ejendommen i året samt højere omkostninger.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(830.620)</b>	<b>728.074</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		(18.102)	0
Personaleomkostninger	2	0	(360.000)
Af- og nedskrivninger		(7.813)	(7.813)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(856.535)</b>	<b>360.261</b>
Andre finansielle indtægter		530	6.154
Andre finansielle omkostninger		(886.587)	(484.124)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.742.592)</b>	<b>(117.709)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.742.592)	(117.709)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.742.592)</b>	<b>(117.709)</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		36.467.000	34.238.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.624	23.437
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>36.482.624</b>	<b>34.261.437</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.482.624</b>	<b>34.261.437</b>
Andre tilgodehavender		23.226	474.619
Periodeafgrænsningsposter		32.558	114.403
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.784</b>	<b>589.022</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.998</b>	<b>46.329</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.782</b>	<b>635.351</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.546.406</b>	<b>34.896.788</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		12.005.973	13.748.565
<b>Egenkapital</b>		<b>12.305.973</b>	<b>14.048.565</b>
Andre hensatte forpligtelser		0	104.480
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>104.480</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.589.127	18.411.674
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.100.277	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>19.689.404</b>	<b>18.411.674</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	816.574	518.855
Deposita		345.793	622.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.923	50.513
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.263.315	1.100.688
Anden gæld		11.424	36.103
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.551.029</b>	<b>2.332.069</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.240.433</b>	<b>20.743.743</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.546.406</b>	<b>34.896.788</b>
Vurderinger vedrørende fortsat drift	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	13.748.565	14.048.565
Årets resultat	0	(1.742.592)	(1.742.592)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>12.005.973</b>	<b>12.305.973</b>

## Noter

### 1 Vurderinger vedrørende fortsat drift

Selskabets ejendom er under ombygning, hvorfor årets driftsresultat og det kommende års driftsresultat vil være påvirket af ekstraordinære omkostninger. Selskabets kommanditister bekræfter at ville stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets drift for det kommende år.

### 2 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	0	360.000
	<b>0</b>	<b>360.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	2

### 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	8.240.330	164.969
Tilgange	2.247.102	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.487.432</b>	<b>164.969</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(141.532)
Årets afskrivninger	0	(7.813)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(149.345)</b>
Dagsværdireguleringer primo	25.997.670	0

Årets dagsværdireguleringer	(18.102)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>25.979.568</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.467.000</b>	<b>15.624</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. 30. september 2025 mod 4,67% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,5 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med en nettoleje for ejendommen på 1.624 t.kr. I nettolejen er der

indeholdt forventede omkostninger til renovering for opretholdelse af lejeniveauet med 672 t.kr.

Nettolejen består af den budgetterede husleje fratrukket direkte henførbare ejendomsomkostninger. Den budgetterede tomgang udgør 35 t.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.291 kvm, der består af boligudlejning med 1.120 kvm og erhvervsudlejning med 171 kvm. Ejendommen er beliggende i Kongens Lynby.

Lejemålet/lejemålene vedrørende boligudlejning, kan lejer opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Lejemålet/lejemålene vedrørende erhvervsudlejning, kan lejer opsige lejemålet med 6 måneders varsel.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	816.574	518.855	17.589.127	14.174.472
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.100.277	2.100.277
	<b>816.574</b>	<b>518.855</b>	<b>19.689.404</b>	<b>16.274.749</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritesgæld er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 21.458 t.kr.

Mellemværende med grundejernes Investeringsfond er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.467 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Der er manglende sammenlignelighed med sidste års regnskab, grundet omlægning af regnskabsår. Indeværende regnskabsår er 12 måneder fra 01.10.2024 - 30.09.2025, mod sidste års omlægningsperiode, hvor regnskabsperioden udgør 9 måneder, fra 01.01.2024 - 30.09.2024.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

##### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salg- og administrationsomkostninger.

##### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

##### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle samt immaterielle aktiver.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, og indregnes i resultatopgørelse med de beløb der vedrører regnskabsåret.

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder låneomkostninger i forbindelse med selskabets gæld. Indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

#### **Balancen**

##### **Materielle aktiver**

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige

---

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.