



EJENDOMSELSKABET FREM 56 K/S

Dalvangen 32
2700 Brønshøj
CVR-nr. 11801145

Årsrapport 01.01.2024 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.03.2025

Lars Nordestgaard Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 30.09.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSELSKABET FREM 56 K/S

Dalvangen 32

2700 Brønshøj

CVR-nr.: 11801145

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2024 - 30.09.2024

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 01.01.2024 - 30.09.2024 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. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 30.09.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 07.03.2025

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 01.01.2024 - 30.09.2024, 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. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 30.09.2024 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.

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 07.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år omlagt regnskabsår hvorfor regnskabet kun vedrører perioden 01.01.2024-30.09.2024 og omfatter derfor kun 9 måneder mod sidste år 12 måneder.

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 ejendommers 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

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		728.074	1.308.625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	64.000
Personaleomkostninger	1	(360.000)	(600.000)
Af- og nedskrivninger		(7.813)	0
Driftsresultat		360.261	772.625
Andre finansielle indtægter		6.154	5.933
Andre finansielle omkostninger		(484.124)	(437.992)
Årets resultat		(117.709)	340.566
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(117.709)	340.566
Resultatdisponering		(117.709)	340.566

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		34.238.000	34.238.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.437	0
Materielle aktiver	2	34.261.437	34.238.000
Anlægsaktiver		34.261.437	34.238.000
Andre tilgodehavender		474.619	217.141
Periodeafgrænsningsposter		150.288	25.705
Tilgodehavender		624.907	242.846
Likvide beholdninger		46.329	59.450
Omsætningsaktiver		671.236	302.296
Aktiver		34.932.673	34.540.296

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		13.748.565	13.866.274
Egenkapital		14.048.565	14.166.274
Andre hensatte forpligtelser		104.480	96.980
Hensatte forpligtelser		104.480	96.980
Gæld til realkreditinstitutter		18.411.674	18.804.813
Deposita		622.323	608.385
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.033.997	19.413.198
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	518.855	551.046
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.587	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.513	97.415
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.136.573	146.764
Anden gæld		36.103	68.619
Kortfristede gældsforpligtelser		1.745.631	863.844
Gældsforpligtelser		20.779.628	20.277.042
Passiver		34.932.673	34.540.296

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	13.866.274	14.166.274
Årets resultat	0	(117.709)	(117.709)
Egenkapital ultimo	300.000	13.748.565	14.048.565

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Gager og lønninger	360.000	600.000
	360.000	600.000
Antal ansatte pr. balancedagen	2	1

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	8.240.330	162.350
Tilgange	0	31.250
Afgange	0	(28.631)
Kostpris ultimo	8.240.330	164.969
Af- og nedskrivninger primo	0	(162.350)
Årets afskrivninger	0	(7.813)
Tilbageførsel ved afgang	0	28.631
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(141.532)
Dagsværdireguleringer primo	25.997.670	0
Dagsværdireguleringer ultimo	25.997.670	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.238.000	23.437

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 4,67% pr. 30. september 2024 mod 4,67% i lighed med sidste år.

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

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med en nettoleje for ejendommen på 1.570 t.kr. I nettolejen er der indeholdt forventede omkostninger til renovering for opretholdelse af lejeniveauet med 546 t.kr.

Nettolejen består af den budgetterede husleje fratrukket direkte henførbare ejendomsomkostninger.

Der er budgetteres ikke med tomgang.

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.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	518.855	551.046	18.411.674
Deposita	0	0	622.323
	518.855	551.046	19.033.997

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.238 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Selskabet har i året omlagt regnskabsår, hvorfor regnskabet alene vedrører perioden 01.01.2024 - 30.09.2024. Regnskabsårets tal er derfor ikke sammenlignelige med sammenligningstallene for sidste regnskabsår.

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

Selskabets omsætning oplyses ikke i regnskabet, efter anvendelse af bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32.

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 værdi.

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

4 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 omfatter forventede modtagne indtægter til fremtidig udskriftning af varmemefyr.

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.