

## **ES Grønnegade 40 ApS**

**Riishøjsvej 8 1.th  
9000 Aalborg**

**CVR-nr. 33 59 58 75**

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. juni 2025

---

Asger Mønster Frydkjær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ES Grønnegade 40 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 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.

Aalborg, den 27. juni 2025

### **Direktion**

Asger Mønster Frydkjær  
direktør

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i ES Grønnegade 40 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for ES Grønnegade 40 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

Hjørring, den 27. juni 2025

Abrahamsen Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 41 10 94 83

Jesper Abrahamsen  
Statsautoriseret revisor  
mne47263

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og drift af faste ejendomme samt dermed beslægtede forretningsområder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 82.747, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.558.706.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>301.394</b>	<b>322.540</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>301.394</b>	<b>322.540</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>301.394</b>	<b>322.540</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>117.423</u>	<u>19.007</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>418.817</b>	<b>341.547</b>
Finansielle indtægter	3	34.866	34.620
Finansielle omkostninger		<u>-347.563</u>	<u>-225.913</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>106.120</b>	<b>150.254</b>
Skat af årets resultat		<u>-23.373</u>	<u>-33.051</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>82.747</u></b>	<b><u>117.203</u></b>
Overført resultat		<u>82.747</u>	<u>117.203</u>
		<b><u>82.747</u></b>	<b><u>117.203</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>8.358.612</u>	<u>8.241.189</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>8.358.612</b></u>	<u><b>8.241.189</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.358.612</b></u>	<u><b>8.241.189</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.405.282	1.394.980
Andre tilgodehavender		2.138	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.056</u>	<u>6.968</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.414.476</b></u>	<u><b>1.401.948</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>57.653</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.414.476</b></u>	<u><b>1.459.601</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.773.088</b></u></u>	<u><u><b>9.700.790</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.478.706	3.395.959
<b>Egenkapital</b>		<b>3.558.706</b>	<b>3.475.959</b>
Hensættelse til udskudt skat		765.926	742.553
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>765.926</b>	<b>742.553</b>
Banker		4.879.324	5.027.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.330	23.231
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		389.391	315.093
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	20.768
Anden gæld		24.105	1.635
Deposita		114.306	94.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.448.456</b>	<b>5.482.278</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.448.456</b>	<b>5.482.278</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.773.088</b>	<b>9.700.790</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	3.395.959	3.475.959
Årets resultat	0	82.747	82.747
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>3.478.706</u></b>	<b><u>3.558.706</u></b>

## Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		<u>2024</u> kr.
<b>Investeringsjendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>117.423</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>8.358.612</u>
	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	34.828	34.603
Andre finansielle indtægter	<u>38</u>	<u>17</u>
	<u><b>34.866</b></u>	<u><b>34.620</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>4.865.950</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>4.865.950</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024	3.375.239
Årets værdireguleringer	<u>117.423</u>
Værdireguleringer 31. december 2024	<u>3.492.662</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>8.358.612</u></u></b>

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

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 392 m2 beliggende i Aalborg.

Investeringssejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

- Ejendommen er 100% udlejet pr. 31.12.2024.
- Den årlige budgetterede leje udgør 1.174 kr./m2
- Afkastkravet udgør 4,50% pr. 31.12.2024 (4,50% pr. 31.12.2023)

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Tomgangslejen er fastlagt til 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 18 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 95 kr. pr. m2.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,50 %.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	9.403.439	8.358.612	7.522.751
Ændring i dagsværdi	1.044.827	0	-835.861

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang på 1 %.

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

	-1,0 %	Basis	1,0 %
Ændringer i tomgang	kr.	kr.	kr.
Tomgang	0,0	1,0	2,0
Dagsværdi	8.460.848	8.358.612	8.256.377
Ændring i dagsværdi	102.236	0	-102.235

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Mønster Frydkjær Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.450 t.kr. og 2.010 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.359 t.kr.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ES Grønnegade 40 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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 tillæg/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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 investeringsjendomme er pr. 31. december 2024 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 for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

## **Noter**

### **7 Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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