

Frederikssund Rækkehuse ApS

c/o Sjælsø Management ApS

Masnedøgade 20, st.tv

2100 København Ø

CVR-nr. 39 83 38 67

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. marts 2026

Jesper Bahn Damgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Frederikssund Rækkehuse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2026

Direktion

Lars Jacobsen
direktør

Flemming Joseph Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Frederikssund Rækkehuse ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikssund Rækkehuse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Hellerup, den 31. marts 2026

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Frausing Borch
Statsautoriseret revisor
mne44062

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Frederikssund Rækkehuse ApS c/o Sjælsø Management ApS Masnedøgade 20, st.tv 2100 København Ø CVR-nr.: 39833867 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 30. august 2018 Hjemsted: København |
| Direktion | Lars Jacobsen, direktør Flemming Joseph Jensen, direktør |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33771231 Strandvejen 44 2900 Hellerup |
| Koncernregnskab | Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Balder Danmark A/S Vesterbrogade 1E, 5. 1620 København V |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i år 2018 erhvervet et grundareal til 46 rækkehuse. Selskabets formål er at udvikle området, herunder at opføre og sælge de 46 rækkehuse. Alle 46 rækkehuse er færdigbygget, solgt og overdraget, de sidste i første halvår 2022.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på DKK 338.551, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 4.299.102.

Periodens udvikling og resultat er på niveau med ledelsens forventning.

Selskabet har haft betydelige udfordringer med kvaliteten af totalentreprenørens arbejder.

Selskabet har i 2025 haft omkostninger i forventet omfang til afhjælpning efter totalentreprenørens konkurs, og sagen er næsten afsluttet. Der verserer fortsat enkelte udeståender, som der efter ledelsens skøn er taget højde for og indregnet under gældsforpligtelserne.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer et resultat for 2026 i intervallet mellem et underskud på DKK 500.000 til et overskud på DKK 250.000.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> DKK | <u>2024</u> DKK |
|----------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| Bruttotab | | -429.733 | 588.200 |
| Finansielle indtægter | 2 | 5.711 | 12.289 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-10.018</u> | <u>-19.864</u> |
| Resultat før skat | | -434.040 | 580.625 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>95.489</u> | <u>-127.737</u> |
| Årets resultat | | <u>-338.551</u> | <u>452.888</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-338.551</u> | <u>452.888</u> |
| | | <u>-338.551</u> | <u>452.888</u> |

Balance 31. december

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>31.12.25</u> DKK | <u>31.12.24</u> DKK |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.475 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 28.789 | 5.522.250 |
| Selskabsskat | | <u>95.489</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>131.753</u> | <u>5.522.250</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>4.805.902</u> | <u>1.020.323</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>4.937.655</u> | <u>6.542.573</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>4.937.655</u></u> | <u><u>6.542.573</u></u> |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 31.12.25 DKK | 31.12.24 DKK |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | <u>4.199.102</u> | <u>4.537.652</u> |
| Egenkapital | | <u>4.299.102</u> | <u>4.637.652</u> |
| Andre hensættelser | 4 | <u>138.000</u> | <u>138.000</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>138.000</u> | <u>138.000</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 392.253 | 386.079 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 18.750 | 1.218.855 |
| Selskabsskat | | 0 | 127.737 |
| Anden gæld | | <u>89.550</u> | <u>34.250</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>500.553</u> | <u>1.766.921</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>500.553</u> | <u>1.766.921</u> |
| Passiver i alt | | <u>4.937.655</u> | <u>6.542.573</u> |
| Likvider | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 100.000 | 4.537.653 | 4.637.653 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-338.551</u> | <u>-338.551</u> |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>100.000</u> | <u>4.199.102</u> | <u>4.299.102</u> |

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 100.000 | 4.084.764 | 4.184.764 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>452.888</u> | <u>452.888</u> |
| Egenkapital 31. december 2024 | <u>100.000</u> | <u>4.537.652</u> | <u>4.637.652</u> |

Noter

| | <u>2025</u> DKK | <u>2024</u> DKK |
|---|------------------------|------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2025</u> DKK | <u>2024</u> DKK |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>5.711</u> | <u>12.289</u> |
| | <u>5.711</u> | <u>12.289</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>-95.489</u> | <u>127.737</u> |
| | <u>-95.489</u> | <u>127.737</u> |
| | | |
| | <u>31.12.25</u> DKK | <u>31.12.24</u> DKK |
| 4 Andre hensættelser | | |
| Saldo primo 1. januar 2025 | <u>138.000</u> | <u>138.000</u> |
| Saldo ultimo 31. december 2025 | <u>138.000</u> | <u>138.000</u> |
| | | |
| Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive: | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>138.000</u> | <u>138.000</u> |
| | <u>138.000</u> | <u>138.000</u> |
| | | |
| 5 Likvider | | |
| Likvide beholdninger inkluderer 175 tDKK, hvor brugen er begrænset, da det er deponeringsindbetalinger fra køberne. | | |

Noter

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Balder Danmark A/S (Administrations-selskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederikssund Rækkehuse ApS for 2025 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 2025 er aflagt i DKK.

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

Bruttotab

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder revisionsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 under-skud, 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 nettorealizationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

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