Frederiksgade 5 st. Aarhus ApS

Møllehatten 21, 2. 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 40 35 29 88

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025

Dirigent:

.....
Benny Olesen

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 5
Oplysninger om selskabet 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 6
Resultatopgørelse 6
Balance 7
Egenkapitalopgørelse 8
Noter 9

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Frederiksgade 5 st. Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. marts 2025
Direktion:

Jacob Lundal Madsen
direktør

Bestyrelse:

Bent Kristensen formand	Claus Jensen	Benny Olesen

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Frederiksgade 5 st. Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksgade 5 st. Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Aarhus, den 28. marts 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Søren Strandgaard Nielsen
statsaut. revisor
mne47823

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Frederiksgade 5 st. Aarhus ApS
Adresse, postnr. by	Møllehatten 21, 2. 2, 8240 Risskov
CVR-nr.	40 35 29 88
Stiftet	11. marts 2019
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bent Kristensen, formand Claus Jensen Benny Olesen
Direktion	Jacob Lundal Madsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og projektudvikle ejendommen Frederiksgade 5, st., Aarhus C

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 166.723 kr. mod et overskud på 379.719 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 9.006.538 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for indregning og måling af virksomhedens investeringsejendomme. Den akkumulerede effekt af praksisændringen pr. 1. januar 2023 er indregnet direkte på egenkapitalen. Årsregnskabet for 2024 er udarbejdet på grundlag af den nye regnskabspraksis, og sammenligningstallene for 2023 er tilpasset. Ændring af anvendt regnskabspraksis har medvirket til en formindskelse af årets resultat med 626 t.kr. (2023: 80 t.kr.) Der henvises til beskrivelsen af ændringen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis (note 1) for yderligere omtale.
De regnskabsposter, der berøres af en ændring i anvendt regnskabspraksis, er korrigeret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis. Den akkumulerede effekt af praksisændringen indregnes direkte på egenkapitalen primo sammenligningsåret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	1.113.882	1.080.023
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	-300.000
	Resultat før finansielle poster	113.882	780.023
3	Finansielle indtægter	1.167	13.513
	Finansielle omkostninger	-328.820	-306.689
	Resultat før skat	-213.771	486.847
4	Skat af årets resultat	47.048	-107.128
	Årets resultat	-166.723	379.719

Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	5.000.000	200.000
Overført resultat	-5.166.723	179.719
	-166.723	379.719

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
	Investeringsejendomme	18.700.000	19.700.000
		18.700.000	19.700.000
	Anlægsaktiver i alt	18.700.000	19.700.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	15.373	1.134
		15.373	1.134
	Likvide beholdninger	10.267	37.877
	Omsætningsaktiver i alt	25.640	39.011
	AKTIVER I ALT	18.725.640	19.739.011
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.956.538	9.123.261
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	200.000
	Egenkapital i alt	9.006.538	9.373.261
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.238.300	2.373.700
	Hensatte forpligtelser i alt	2.238.300	2.373.700
	Gældsforpligtelser		
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.523.894	6.832.335
		6.523.894	6.832.335
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	309.220	262.401
	Forudbetalinger og deposita fra lejere	422.227	356.869
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.851	22.701
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	243.093
	Skyldig selskabsskat	14.725	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	88.484
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	42.060
	Anden gæld	132.885	144.107
		956.908	1.159.715
	Gældsforpligtelser i alt	7.480.802	7.992.050
	PASSIVER I ALT	18.725.640	19.739.011

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.345.829	800.000	2.195.829
Akkumuleret effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis	0	7.597.713	0	7.597.713
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	50.000	8.943.542	800.000	9.793.542
Overført via resultatdisponering	0	179.719	200.000	379.719
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	9.123.261	200.000	9.373.261
Overført via resultatdisponering	0	-5.166.723	5.000.000	-166.723
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december 2024	50.000	3.956.538	5.000.000	9.006.538

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksgade 5 st. Aarhus ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende område:

Fremover måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelse. Hidtil er investeringsejendomme målt til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger.

Praksisændringen foretages idet selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi er ligeledes koncernens regnskabspraksis. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen giver dermed et bedre retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat,hvorfor anvendt regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en formindskelse af årets resultat før skat med 803 t.kr. (2023: 103 t.kr.) Effekt på skat og udskudt skat af praksisændringen udgør 177 t.kr. (2023: 23 t.kr.), hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 626 t.kr. (2023: 80 t.kr.). Balancesummen forøges med 8.835 t.kr. (2023: 9.638 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 31. december 2024 forøges med 6.891 t.kr. (2023: 7.517 t.kr.).

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige afkast for investeringsejendomme og en afkastssats, som afspejler ejendommens risiko. Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom, eller samlet i kategorier af investeringsejendomme med fælles karakteristika, til en skønnet dagsværdi.

Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de fremtidige driftsafkast ved ejerskab af investeringsejendommene værdiansættes på basis af et afkastskrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	12.239
Andre finansielle indtægter	1.167	1.274
	1.167	13.513
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	88.352	88.484
Årets regulering af udskudt skat	-135.400	18.644
	-47.048	107.128

5 Materielle anlægsaktiver

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Investeringsejendomme

kr.	2024	2023
Dagsværdi 1. januar	19.700.000	20.000.000
Årets værdireguleringer	-1.000.000	-300.000
Dagsværdi 31. december	18.700.000	19.700.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes dagsværdihierakiet niveau 3.

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme er centralt beliggende i Aarhus og består af én erhvervsejendom, som udlejes til retail. Erhvervsejendommen har i hele regnskabsåret været fuldt udlejet.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,50 % for 2024 mod 5,50 % for 2023.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18.700 t.kr. pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 704 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 976 t.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.833.114	309.220	6.523.894	5.271.797
	6.833.114	309.220	6.523.894	5.271.797

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med RK Invest Holding ApS som administrationsselskab frem til og med d. 31. oktober 2024 og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 6.833 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 18.700 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jacob Lundal Madsen
Direktion
På vegne af: Frederiksgade 5 st Aarhus ApS
Serienummer: 2a8c4ab3-7b6a-4aa3-9428-bb82ed897462
IP: 5.186.xxx.xxx
2025-03-28 05:42:10 UTC
Mit

Bent Kristensen
Bestyrelse
På vegne af: Frederiksgade 5 st Aarhus ApS
Serienummer: 17592f81-7769-43df-9b0b-2a8808581d95
IP: 85.184.xxx.xxx
2025-03-28 06:46:31 UTC
Mit

Benny Olesen
Dirigent
På vegne af: Frederiksgade 5 st Aarhus ApS
Serienummer: fc86d565-5825-43a5-b49a-f9eb28757869
IP: 83.95.xxx.xxx
2025-03-28 08:08:50 UTC
Mit

Benny Olesen
Bestyrelse
På vegne af: Frederiksgade 5 st Aarhus ApS
Serienummer: fc86d565-5825-43a5-b49a-f9eb28757869
IP: 83.95.xxx.xxx
2025-03-28 08:08:50 UTC
Mit

Claus Jensen
Bestyrelse
På vegne af: Frederiksgade 5 st Aarhus ApS
Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36
IP: 37.96.xxx.xxx
2025-03-28 11:59:54 UTC
Mit

Tom Barreth Lassen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b
IP: 165.225.xxx.xxx
2025-03-28 13:28:00 UTC
Mit

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Strandgaard Nielsen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 664edff9-eacf-43f5-a835-f9689c666502
IP: 165.225.xxx.xxx
2025-03-28 13:33:57 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 6EACM-EIDG1-0BEV6-GWVMS-ZK4S0-7ZN0G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter