

Frederiksgade 7 A/S**Vølundsvej 6B****3400 Hillerød****CVR-nummer 28154526****Årsrapport****1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 7. februar 2024

John Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Aktiver | 8 |
| Passiver | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Frederiksgade 7 A/S
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Hjemstedskommune: Hillerød
CVR-nummer: 28154526
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Bestyrelse

Jeanette Willems
Karsten Nagel
John Jensen

Direktion

John Jensen

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Frederiksgade 7 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 24. Januar 2024

Direktionen:

John Jensen

Bestyrelsen:

Jeanette Willems

Karsten Nagel

John Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Frederiksgade 7 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederiksgade 7 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 revisoreres 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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 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.

Hillerød, 24. Januar 2024

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Dennis Mielcke
Statsautoriseret revisor
mne36030

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og drive ejendommen, matr. nr. 300 Hillerød bygrunde, beliggende Frederiksgade 7, 3400 Hillerød.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse | 2022/23 DKK | 2021/22 1.000 DKK |
|------|--|------------------|----------------------|
| | Perioden 1. oktober - 30. september | | |
| | Bruttofortjeneste | 485.295 | 926 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.687.336 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | 2.172.631 | 926 |
| | Finansielle indtægter | 2.084 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -607.014 | -343 |
| | Resultat før skat | 1.567.700 | 583 |
| 1 | Skat af årets resultat | -344.902 | -128 |
| | Årets resultat | 1.222.798 | 455 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Overført resultat | 1.222.798 | 455 |
| | Resultatdisponering i alt | 1.222.798 | 455 |

| Note | Balance | 2022/23 DKK | 2021/22 1.000 DKK |
|------|--|-------------------|----------------------|
| | Aktiver pr. 30. september | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 23.700.000 | 21.300 |
| | Materielle anlægsaktiver | 23.700.000 | 21.300 |
| | Anlægsaktiver i alt | 23.700.000 | 21.300 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 26.312 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 18.626 | 39 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 57.265 | 54 |
| | Tilgodehavender | 102.203 | 92 |
| | Likvide beholdninger | 908.024 | 3.379 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.010.227 | 3.471 |
| | Aktiver i alt | 24.710.227 | 24.771 |

| Note | Balance | 2022/23 DKK | 2021/22 1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. september | | |
| | Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | 8.349.354 | 7.127 |
| | Egenkapital i alt | 8.849.354 | 7.627 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.027.393 | 656 |
| | Hensatte forpligtelser | 1.027.393 | 656 |
| | Kreditinstitutter | 14.042.831 | 15.543 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0 | 128 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 14.042.831 | 15.671 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 539.442 | 532 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 225.660 | 83 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 0 | 89 |
| | Anden gæld | 25.546 | 113 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 790.648 | 818 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 14.833.479 | 16.489 |
| | Passiver i alt | 24.710.227 | 24.771 |
| 3 | Eventualforpligtelser | | |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitaloppgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK | Overført resultat 1.000 DKK | I alt 1.000 DKK |
|-------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------|
| Perioden 1. oktober - 30. september | | | |
| Saldo primo | 500 | 7.127 | 7.627 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>1.223</u> | <u>1.223</u> |
| Egenkapital ultimo | <u>500</u> | <u>8.349</u> | <u>8.849</u> |

| Noter | 2022/23 | 2021/22 |
|--|-------------------|---------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -26.312 | 128 |
| Regulering af udskudt skat | 371.214 | 0 |
| Skat af årets resultat i alt | 344.902 | 128 |
| 2 Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober | 18.147.791 | 18.148 |
| Tilgang i årets løb | 712.664 | 0 |
| Kostpris 30. september | 18.860.455 | 18.148 |
| Dagsværdiregulering 1. oktober | 3.152.209 | 3.152 |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | 1.687.336 | 0 |
| Dagsværdireguleringer 30. september | 4.839.545 | 3.152 |
| Investeringsejendomme i alt | 23.700.000 | 21.300 |

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved afkastværdiberegninger ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Selskabets ejendom er beliggende på Frederiksgade 7, 3400 Hillerød. Der er tale om en centralt beliggende ejendom.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Kalkuleret med den forventede leje for størstedelen af lejemålene, idet lejen for disse lejemål vurderes at være på markedsniveau. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.
- Kalkuleret med den kendte tomgang i lejemålene for det kommende år.
- Kalkuleret med et afkastkrav på 5,75 % (2022: 4,70 %).

3 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet P. Willems Invest A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

| | 2022/23 | 2021/22 |
|--------------|---------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt et tinglyst ejerpantebrev på i alt DKK 16.500.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør DKK 23.700.000.

Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter vedrørende udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til udlejning af ejendommen samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration, tab på debitorer

Anvendt regnskabspraksis

mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved

Anvendt regnskabspraksis

ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transactionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.”

John Jensen

Direktør

Serienummer: 072e0923-af24-4555-a8e9-7a8f860d7e92

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-01-24 07:39:36 UTC



John Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 072e0923-af24-4555-a8e9-7a8f860d7e92

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-01-24 07:39:36 UTC



Karsten Nagel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 20eba006-b421-42e7-b8ce-be0ce2ed6a3e

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-01-24 11:48:21 UTC



Jeanette Willems

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 84a18641-03fa-40f8-bfb8-4c9e6bbe4a3b

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-02-07 17:10:53 UTC



Dennis Martin Torkenholdt Mielcke

**DANSK REVISION HILLERØD GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
26580390**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a2bfda06-24c9-44d6-a9ad-afac8d5f620c

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-09 06:21:00 UTC



John Jensen

Dirigent

Serienummer: 072e0923-af24-4555-a8e9-7a8f860d7e92

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-02-09 08:05:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: LSOJX-UX46O-ZLPEN-U5FZH-YNEN-H5HK3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**