

## **Frederiksborggade 38 A/S**

Havnegade 25, 2.  
1058 København K

CVR-nr. 30612213

## **Årsrapport 2023**

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 5. marts 2024

---

Maja Hesselberg  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Selskabsoplysninger

**Selskab**

Frederiksborggade 38 A/S  
Havnegade 25, 2.  
1058 København K

CVR-nr.: 30612213

**Direktion**

Morten Sennecker Schultz

**Bestyrelse**

Gunnar Naper  
Joachim Christopher Gautier Bjerke  
Trygve Bjerke

**Revisor**

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Vibeke Düring Reyes Jensen, statsautoriseret revisor  
Shpend Rasimi, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje, drive og udleje fast ejendom i Danmark samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 601.263 mod DKK -2.439.421 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 55.500.155.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommen udgør kr. -880.623

## Den forventede udvikling

Selskabets investeringsejendom, som pr. balancedagen udgør 98.300.000kr., måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på balancedagen. Der anvendes ekstern valuar til værdiansættelserne.

På baggrund af stigende renteniveau, inflation og konjunkturerne i øvrigt, må der forventes højere skønsmæssig usikkerhed ved fastsættelsen af dagsværdien for ejendommen

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Frederiksborggade 38 A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 5. marts 2024

## I direktionen

---

Morten Sennecker Schultz  
*Direktør*

## I bestyrelsen

---

Gunnar Naper  
*Bestyrelsesmedlem*

---

Joachim Christopher Gautier Bjerke  
*Bestyrelsesmedlem*

---

Trygve Bjerke  
*Formand*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til aktionæren i Frederiksborggade 38 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksborggade 38 A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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. 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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.

Søborg, den 5. marts 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

\_\_\_\_\_  
Vibeke Düring Reyes Jensen

Statsautoriseret revisor

mne11673

\_\_\_\_\_  
Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

mne47779

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af fremtidige pengestrømme for ejendommen (DCF).

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Der er i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien anvendt en ekstern valuar.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## Periodeafgrænsningsposter

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

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Egenkapital

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Bjerke Ejendom DK A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en retlig eller faktisk forpligtelse opstået som følge af en begivenhed, som er indtrådt inden balancedagen, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtelsen vil medføre et forbrug af ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger i henhold til en aftale, hvor selskabet har en forpligtelse til at yde levering af services i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.588.069</b>	<b>2.269.412</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-880.623	-5.200.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>707.446</b>	<b>-2.930.588</b>
Finansielle indtægter	1	942.422	717.816
Finansielle omkostninger	2	-879.018	-914.691
<b>Resultat før skat</b>		<b>770.850</b>	<b>-3.127.463</b>
Skat af årets resultat	3	-169.587	688.042
<b>Årets resultat</b>		<b>601.263</b>	<b>-2.439.421</b>

## Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	601.263	-2.439.421
<b>Årets resultat</b>	<b>601.263</b>	<b>-2.439.421</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		98.300.000	98.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4, 7	<b>98.300.000</b>	<b>98.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.837.632	19.435.485
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>20.837.632</b>	<b>19.435.485</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>119.137.632</b>	<b>117.635.485</b>
Andre tilgodehavender		33.641	65.758
Periodeafgrænsningsposter		30.464	28.150
<b>Tilgodehavender</b>		<b>64.105</b>	<b>93.908</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>816.520</b>	<b>977.174</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>880.625</b>	<b>1.071.082</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>120.018.257</b>	<b>118.706.567</b>

# Passiver

	Note	31-12-2023 DKK	31-12-2022 DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		55.000.155	54.398.892
<b>Egenkapital</b>		<b>55.500.155</b>	<b>54.898.892</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	11.462.104	11.550.026
Andre hensatte forpligtelser		283.887	315.965
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.745.991</b>	<b>11.865.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.792.178	49.896.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		324.454	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>50.116.632</b>	<b>49.896.350</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		163.109	161.189
Modtagne forudbetalinger fra kunder		399.890	238.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		484.590	103.093
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	257.509	350.143
Anden gæld		1.350.381	1.192.833
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.655.479</b>	<b>2.045.334</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.772.111</b>	<b>51.941.684</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>120.018.257</b>	<b>118.706.567</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	500.000	56.838.313	57.338.313
Overført via resultatdisponeringen		-2.439.421	-2.439.421
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>54.398.892</b>	<b>54.898.892</b>
Overført via resultatdisponeringen		601.263	601.263
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>55.000.155</b>	<b>55.500.155</b>

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	942.288	717.816
Andre finansielle indtægter	134	0
<b>I alt</b>	<b><u>942.422</u></b>	<b><u>717.816</u></b>

### 2. Finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.454	0
Øvrige finansielle omkostninger	876.564	914.691
<b>I alt</b>	<b><u>879.018</u></b>	<b><u>914.691</u></b>

### 3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	350.143	11.550.026		
Betalt vedrørende tidligere år	-350.143			
Skat af årets resultat	257.509	-87.922	169.587	-688.042
<b>Skyldig pr. 31. december 2023</b>	<b><u>257.509</u></b>	<b><u>11.462.104</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>169.587</u></b>	<b><u>-688.042</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		11.462.104		
Kortfristede gældsforpligtelser	257.509			
<b>I alt</b>	<b><u>257.509</u></b>	<b><u>11.462.104</u></b>		



## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	53.414.720	53.414.720	53.414.720
Tilgang i året	980.623	980.623	0
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>54.395.343</b>	<b>54.395.343</b>	<b>53.414.720</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2023	44.785.280	44.785.280	49.985.280
Årets værdiregulering til dagsværdi	-880.623	-880.623	-5.200.000
<b>Værdireguleringer pr. 31. december 2023</b>	<b>43.904.657</b>	<b>43.904.657</b>	<b>44.785.280</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>98.300.000</b>	<b>98.300.000</b>	<b>98.200.000</b>

Der er i regnskabsåret anvendt uafhængig vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien. Værdiansættelsen er foretaget med anvendelse af DCF-metoden, hvor de fremtidige pengestrømme og en diskonteringsfaktor på 3,75% (boliger) og 4,50% (erhverv) tillagt 2 % i inflation er lagt til grund. Diskonteringsfaktoren er fastlagt under hensyntagen til udlejningsgrad, ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter og forventninger til fremtidige lejeforhøjelser. Ejendommen er beliggende på Frederiksborggade i København K og består af 15 beboelseslejemål i intervallet 93 - 178 m<sup>2</sup> og 3 erhvervslejemål i intervallet 107 - 271 m<sup>2</sup>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommen

Ændringer i skøn over diskonteringsfaktor for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med følgende beløb:

Ændring i procentpoint	-0,50%	0,00%	0,50%
Dagsværdi	114.000.000	98.300.000	86.100.000
Ændring i dagsværdi	15.700.000	0	-12.200.000

## Noter, fortsat

### 5. Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodeha- vender hos tilknyttede virksomheder	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	19.435.485	19.435.485	14.462.743
Tilgang i året	1.402.147	1.402.147	4.972.742
<b>Kostpris pr. 31. december 2023</b>	<b>20.837.632</b>	<b>20.837.632</b>	<b>19.435.485</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<b>20.837.632</b>	<b>20.837.632</b>	<b>19.435.485</b>

### 6. Langfristede forpligtelser

	31-12-2023	31-12-2022
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	49.955.287	50.057.539
Gæld til tilknyttede virksomheder	324.454	0
<b>I alt</b>	<b>50.279.741</b>	<b>50.057.539</b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	163.109	161.189
<b>I alt</b>	<b>163.109</b>	<b>161.189</b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	48.980.729	50.665.916
Gæld til tilknyttede virksomheder	324.454	0
<b>I alt</b>	<b>49.305.183</b>	<b>50.665.916</b>

## Noter, fortsat

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

2023	
Nominel værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
DKK	DKK
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er givet pant i selskabets grunde og bygninger.	
49.955.287	98.300.000

### 8. Eventualforpligtelser

Frederiksborggade 38 A/S indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bjerke Ejendom DK A/S. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Gunnar Naper

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-58039

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-05 16:14:12 UTC



## Morten Sennecker Schultz

Adm. direktør

Serienummer: 2ff2afc5-b26c-4183-8fdf-46e30bad9975

IP: 77.233.xxx.xxx

2024-03-05 16:21:14 UTC



## Joachim C Gautier Bjerke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1307600

IP: 84.214.xxx.xxx

2024-03-06 13:20:36 UTC



## Trygve Bjerke

Bestyrelsesformand

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2474778

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-06 13:52:10 UTC



## Vibeke Düring Reyes Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 21814cdd-0f91-4e3c-922c-7b2faae54de9

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-06 13:54:47 UTC



## Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-06 14:25:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: 50YVJ-C0621-H44F3-EN4T4-ELV00-1W145

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**

# 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."

**Maja Hesselberg**

Dirigent

Serienummer: 92fdd922-eda6-4c4e-8ea0-af184b349f45

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-03-06 14:50:59 UTC



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>**