



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Frederiksberg Allé 41504 ApS

c/o G.Z.C.
Sankt Knuds Vej 16, 1.
1903 Frederiksberg C

CVR-nr. 41 19 60 25

Årsrapport for 2022/23

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. oktober 2023

Allan Kehlet Rieck
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023 | 9 |
| Balance pr. 30. april 2023 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Frederiksberg Allé 41504 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023/24 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. oktober 2023

Direktion

Allan Kehlet Rieck
direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Frederiksberg Allé 41504 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Frederiksberg Allé 41504 ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. oktober 2023

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Frederiksberg Allé 41504 ApS
c/o G.Z.C.
Sankt Knuds Vej 16, 1.
1903 Frederiksberg C

CVR-nr.: 41 19 60 25

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Allan Kehlet Rieck, direktør

Revisor

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at udlejning investering i fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksberg Allé 41504 ApS for perioden 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejerens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og ejendomsservice mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år | 0 % |

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 30. april 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

| | <u>Note</u> | <u>2022/2023</u> kr. | <u>2021/2022</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 133.447 | 134.888 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2 | <u>-26.158</u> | <u>-26.159</u> |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 107.289 | 108.729 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 4 | <u>-62.000</u> | <u>55.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 45.289 | 163.729 |
| Finansielle omkostninger | 5 | <u>-178.262</u> | <u>-129.108</u> |
| Resultat før skat | | -132.973 | 34.621 |
| Skat af årets resultat | 6 | <u>29.253</u> | <u>-7.616</u> |
| Årets resultat | | <u>-103.720</u> | <u>27.005</u> |
| Overført resultat | | <u>-103.720</u> | <u>27.005</u> |
| | | <u>-103.720</u> | <u>27.005</u> |

Balance pr. 30. april 2023

| | <u>Note</u> | <u>30.4.2023</u> kr. | <u>30.4.2022</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 7 | 3.718.000 | 3.780.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8 | <u>0</u> | <u>26.158</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.718.000</u> | <u>3.806.158</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.718.000</u> | <u>3.806.158</u> |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>14.253</u> | <u>8.970</u> |
| Tilgodehavender | | <u>14.253</u> | <u>8.970</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>27.855</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>42.108</u> | <u>8.970</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>3.760.108</u></u> | <u><u>3.815.128</u></u> |

Balance pr. 30. april 2023

| | <u>Note</u> | <u>30.4.2023</u> kr. | <u>30.4.2022</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 47.767 | 151.487 |
| Egenkapital | | <u>87.767</u> | <u>191.487</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 34.730 | 51.696 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>34.730</u> | <u>51.696</u> |
| Deposita | | 41.397 | 41.397 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.578.414 | 3.235.886 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | <u>3.619.811</u> | <u>3.277.283</u> |
| Banker | | 0 | 273.862 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.800 | 20.800 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>17.800</u> | <u>294.662</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.637.611</u> | <u>3.571.945</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>3.760.108</u></u> | <u><u>3.815.128</u></u> |
| Eventualforpligtelser | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. maj 2022 | 40.000 | 151.487 | 191.487 |
| Årets resultat | 0 | -103.720 | -103.720 |
| Egenkapital 30. april 2023 | 40.000 | 47.767 | 87.767 |

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. maj 2021 | 40.000 | 124.482 | 164.482 |
| Årets resultat | 0 | 27.005 | 27.005 |
| Egenkapital 30. april 2022 | 40.000 | 151.487 | 191.487 |

Noter

| | <u>2022/2023</u> | <u>2021/2022</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | <u>26.158</u> | <u>26.159</u> |
| | <u>26.158</u> | <u>26.159</u> |
| 3 Oplysning om dagsværdi | | |
| Investeringsejendomme | | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo | <u>3.780.000</u> | <u>3.775.000</u> |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>-62.000</u> | <u>55.000</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>3.718.000</u> | <u>3.780.000</u> |
| 4 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | <u>-62.000</u> | <u>55.000</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-62.000</u> | <u>55.000</u> |
| | <u>-62.000</u> | <u>55.000</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 174.532 | 127.487 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.730</u> | <u>1.621</u> |
| | <u>178.262</u> | <u>129.108</u> |

Noter

| | <u>2022/2023</u> | <u>2021/2022</u> |
|---|-----------------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -12.287 | -1.966 |
| Årets udskudte skat | -16.966 | 9.582 |
| | <u>-29.253</u> | <u>7.616</u> |
| | | |
| 7 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| | | <u>3.527.031</u> |
| Kostpris 1. maj 2022 | | <u>3.527.031</u> |
| Kostpris 30. april 2023 | | <u>3.527.031</u> |
| | | <u>252.969</u> |
| Værdireguleringer 1. maj 2022 | | 252.969 |
| Årets værdireguleringer | | -62.000 |
| | | <u>190.969</u> |
| Værdireguleringer 30. april 2023 | | <u>190.969</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023 | | <u>3.718.000</u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 4,00%. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedens samlede areal udgør 57 m² og består af 1 ejerlejlighed. Den årlige leje udgør t.kr. 175. Ejerlejligheden er udlejet til beboelse og er beliggende på Frederiksberg Allé 41, 5 Frederiksberg C.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en leje udgør 3.078 kr. pr. m2.

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne, idet ejendommen vurderes fuldt udlejet.

Ejendomsskat udgør 128 kr. pr. m2 svarende til 4,15 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 184 kr. pr. m2 svarende til 5,96 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 81 kr pr. m2 svarende til 2,64 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 347 kr. pr. m2 svarende til 11,28 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2023 er der anvendt er der anvendt et fastsat afkastkrav på 4,00%.

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

| | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 3,5 | 4,0 | 4,5 |
| Dagsværdi | 4.243.206 | 3.718.000 | 3.309.506 |
| Ændring i dagsværdi | 525.206 | 0 | -408.494 |

Noter

8 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|
| Kostpris 1. maj 2022 | <u>78.476</u> |
| Kostpris 30. april 2023 | <u>78.476</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. maj 2022 | 52.318 |
| Årets afskrivninger | <u>26.158</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. april 2023 | <u>78.476</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023 | <u><u>0</u></u> |

9 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. maj 2022 | Gæld 30. april 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Deposita | 41.397 | 41.397 | 0 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>3.235.886</u> | <u>3.578.414</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>3.277.283</u></u> | <u><u>3.619.811</u></u> | <u><u>0</u></u> | <u><u>0</u></u> |

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet G.Z.C. holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2020 eller senere.