

# Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS

Frejasvej 7, 6862 Tistrup

CVR-nr. 42 69 67 81

## Årsrapport 2021/22

(fra selskabets stiftelse 17. september 2021 - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2023

Dirigent:

.....  
Sebastian Sandholm

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 17. september 2021 - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 17. september 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 25. januar 2023

Direktion:

.....  
Sebastian Sandholm  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 17. september 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 25. januar 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Claes Jensen  
statsaut. revisor  
mne44108

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS
Adresse, postnr., by	Frejasvej 7, 6862 Tistrup
CVR-nr.	42 69 67 81
Stiftet	17. september 2021
Regnskabsår	17. september 2021 - 31. december 2022
Direktion	Sebastian Sandholm, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er, at eje og udleje fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 203.198 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 243.198 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22 16 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	464.333
2	Personaleomkostninger	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-137.572
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	326.761
	Finansielle omkostninger	-66.203
	<b>Resultat før skat</b>	260.558
3	Skat af årets resultat	-57.360
	<b>Årets resultat</b>	<b>203.198</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	203.198
		<b>203.198</b>

## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Balance

Note	kr.	2021/22	Åbningsbalance pr. 17. september 2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.862.428	0
		<u>2.862.428</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.862.428</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskidte skatteaktiver	6.000	0
	Andre tilgodehavender	87.792	0
		<u>93.792</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>351.801</u>	<u>40.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>445.593</u>	<u>40.000</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.308.021</u>	<u>40.000</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	203.198	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>243.198</u>	<u>40.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.600.000	0
	Deposita	99.500	0
		<u>2.699.500</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Skyldig selskabsskat	63.360	0
	Anden gæld	301.963	0
		<u>365.323</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.064.823</u>	<u>0</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.308.021</u>	<u>40.000</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>203.198</u>	<u>203.198</u>
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>203.198</u></u>	<u><u>243.198</u></u>

## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### 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 fordele vil fragåselskabet, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, indenårsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægt

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Huslejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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 huslejeindtægt og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 dattervirksomheder 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 administrati-  
onsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 17. september 2021 - 31. december 2022

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Udskudt skat

63.360
-6.000
<hr/>
57.360
<hr/>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.

**Grunde og  
bygninger**

Tilgange

---

3.000.000

Kostpris 31. december 2022

---

3.000.000

Afskrivninger

---

137.572

Af- og nedskrivninger 31. december 2022

---

137.572

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022**

---

**2.862.428**

---

Afskrives over

---

25 år

---

#### 5 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 40.000 kr. siden stiftelsen.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.600.000 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

# 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.”

## SEBASTIAN SANDHOLM

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS

Serienummer: 19740816xxxx

IP: 146.66.xxx.xxx

2023-01-26 09:40:06 UTC



## SEBASTIAN SANDHOLM

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS

Serienummer: 19740816xxxx

IP: 146.66.xxx.xxx

2023-01-26 09:40:06 UTC



## Claes Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:45178981

IP: 185.170.xxx.xxx

2023-01-26 11:52:13 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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>