

**Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS
Frejasvej 7, 6862 Tistrup**

Årsrapport

2025

CVR-nr. 42 69 67 81

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2026.

Jørn Brink Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 6. maj 2026

Direktion

Jørn Brink Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 6. maj 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart

statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS Frejasvej 7 6862 Tistrup
	Telefon: 75299196
	CVR-nr.: 42 69 67 81
	Hjemsted: Tistrup
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Jørn Brink Nielsen, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Modervirksomhed	Brink Holding 2005 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Kapitaltab og forudsætning om fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital.

Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret ved fremtidig indtjening.

Søsterselskabet har tilkendegivet at tilføre selskabet den nødvendige likviditet, således selskabet kan honorere sine gældsforpligtelser.

Årsrapporten aflægges derfor efter princippet om fortsat drift.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør -287.651 kr. mod 84.971 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 forsvinde fra selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Brugstid

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Frejasvej 7 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	107.945	274.847
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-137.865	-110.868
Andre driftsomkostninger	<u>-75.000</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	-104.920	163.979
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.077	14.049
Andre finansielle indtægter	0	41.351
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-320.008</u>	<u>-108.216</u>
Resultat før skat	-367.851	111.163
Skat af årets resultat	<u>80.200</u>	<u>-26.192</u>
Årets resultat	<u>-287.651</u>	<u>84.971</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	681.314
Disponeret fra overført resultat	<u>-287.651</u>	<u>-596.343</u>
Disponeret i alt	<u>-287.651</u>	<u>84.971</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>3.698.549</u>	<u>2.837.952</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.698.549</u>	<u>2.837.952</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.698.549</u>	<u>2.837.952</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.523.944	1.418.937
Udskudte skatteaktiver	85.100	4.900
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	19.000	17.930
Andre tilgodehavender	163.045	23.392
Periodeafgrænsningsposter	<u>14.400</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.805.489</u>	<u>1.465.159</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.805.489</u>	<u>1.465.159</u>
Aktiver i alt	<u>5.504.038</u>	<u>4.303.111</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	40.000	40.000
6 Overført resultat	<u>-376.563</u>	<u>-88.912</u>
Egenkapital i alt	<u>-336.563</u>	<u>-48.912</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.774.625	0
8 Gæld til pengeinstitutter	<u>706.200</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.480.825</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	231.762	0
Gæld til pengeinstitutter	203.847	2.254.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.436	129.888
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.798.231	1.842.723
Selskabsskat	0	12.922
Anden gæld	<u>96.500</u>	<u>111.731</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.359.776</u>	<u>4.352.023</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.840.601</u>	<u>4.352.023</u>
Passiver i alt	<u>5.504.038</u>	<u>4.303.111</u>

- 1 Kapitaltab og forudsætning om fortsat drift
- 2 Medarbejderforhold
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

1. Kapitaltab og forudsætning om fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede kapital.

Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret ved fremtidig indtjening.

Søsterselskabet har tilkendegivet at tilføre selskabet den nødvendige likviditet, således selskabet kan honorere sine gældsforpligtelser.

Årsrapporten aflægges derfor efter princippet om fortsat drift. Der henvises til ledelsesberetningen.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	70.335	11.707
Andre finansielle omkostninger	<u>249.673</u>	<u>96.509</u>
	<u>320.008</u>	<u>108.216</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	3.196.450	3.000.000
Tilgang i årets løb	<u>998.462</u>	<u>196.450</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>4.194.912</u>	<u>3.196.450</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-358.498	-247.630
Årets afskrivninger	<u>-137.865</u>	<u>-110.868</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-496.363</u>	<u>-358.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>3.698.549</u>	<u>2.837.952</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2025	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2025	-88.912	507.431
Årets overførte overskud eller underskud	-287.651	-596.343
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	681.314
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-681.314</u>
	<u>-376.563</u>	<u>-88.912</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.879.187	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-104.562</u>	<u>0</u>
	<u>2.774.625</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.313.484</u>	<u>0</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	833.400	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-127.200</u>	<u>0</u>
	<u>706.200</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>197.400</u>	<u>0</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.914 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.699 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 1.037 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

Noter

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søsterselskabets bankmellemværende. Den af kautionen omfattede bankgæld udgør pr. 31. december 2025 i alt 1.591 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har i tilfælde af den tilknyttede virksomhed Brink Holding 2005 ApS' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Brink Holding 2005 ApS' andre kreditorer.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Brink Holding 2005 ApS, CVR-nr. 29192197, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.