

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Frandsen Ejendomsinvest ApS

Smedebakken 20  
8700 Horsens

CVR-nr. 44 48 96 86

## Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15/12 2025

---

Ole Schou Frandsen  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance pr. 30. september 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Frandsen Ejendomsinvest ApS  
Smedebakken 20  
8700 Horsens

CVR-nr.: 44 48 96 86

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Ole Schou Frandsen, direktør  
Mads Friis Schou Frandsen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Frandsen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. december 2025

## Direktion

Ole Schou Frandsen  
direktør

Mads Friis Schou Frandsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Frandsen Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Frandsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 vores 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 revisorerets 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.

Horsens, den 15. december 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg  
Statsautoriseret revisor  
mne47422

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frandsen Ejendomsinvest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Indregningsprincippet for kapitalandele i dattervirksomheder er ændret fra kostpris til indre værdis metode.

Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på 2.202 t.kr. Balancesum og egenkapital er begge forøget med 2.202 t.kr. pr. 30. september 2025. Praksisændringen har ingen skattemæssig effekt.

Sammenligningstal er ikke påvirket af den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### 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 aconto-skatteordningen 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventuelforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventuelforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Frandsen Ejendomsinvest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

**Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(27.500)</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		2.202.059	0
Finansielle indtægter	3	292.298	124.330
Finansielle omkostninger		<u>(180.305)</u>	<u>(85.469)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.286.552</b>	<b>38.861</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(108.648)</u>	<u>101.862</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.177.904</u></b>	<b><u>140.723</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.202.059	0
Overført resultat		<u>(24.155)</u>	<u>140.723</u>
		<b><u>2.177.904</u></b>	<b><u>140.723</u></b>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i kapitalinteresser	5	2.422.059	220.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.422.059</b>	<b>220.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.422.059</b>	<b>220.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.052	0
Andre tilgodehavender		6.134.971	5.842.830
Udskudt skatteaktiv	6	0	50.810
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	51.052
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.186.023</b>	<b>5.944.692</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.657</b>	<b>40.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.198.680</b>	<b>5.984.692</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.620.739</b>	<b>6.204.692</b>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.202.059	0
Overført resultat		<u>116.568</u>	<u>140.723</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.358.627</u></b>	<b><u>180.723</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.204.274	6.023.969
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>57.838</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.262.112</u></b>	<b><u>6.023.969</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.262.112</u></b>	<b><u>6.023.969</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.620.739</u></b>	<b><u>6.204.692</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	0	140.723	180.723
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.202.059</u>	<u>(24.155)</u>	<u>2.177.904</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>2.202.059</u></b>	<b><u>116.568</u></b>	<b><u>2.358.627</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	292.141	124.330
Andre finansielle indtægter	<u>157</u>	<u>0</u>
	<u><b>292.298</b></u>	<u><b>124.330</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	57.838	(51.052)
Årets udskudte skat	<u>50.810</u>	<u>(50.810)</u>
	<u><b>108.648</b></u>	<u><b>(101.862)</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. oktober 2024	<u>220.000</u>	<u>220.000</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>220.000</u>	<u>220.000</u>
Årets resultat	<u>2.202.059</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>2.202.059</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>2.422.059</u></b>	<b><u>220.000</u></b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Ejendomsselskabet Kysthaven P/S	Hedensted	50 %
Komplementaranpartsselskabet Kysthaven	Hedensted	50 %

## Noter til årsrapporten

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2024	(50.810)	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>50.810</u>	<u>(50.810)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2025</b>	<u>0</u>	<u>(50.810)</u>
 <b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Skattemæssigt underskud	0	(50.810)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>50.810</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>0</u>	<u>50.810</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>50.810</u>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ole Frandsen Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 202.

## Noter til årsrapporten