

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **A/S Fredensvej 12-14. Viby J**

**c/o Laros A/S, Paludan-Müllers Vej 84, 1. th., 8200 Aarhus N**

**CVR-nr. 19 38 95 10**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2025.

---

Peter Lundgaard Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/S Fredensvej 12-14. Viby J.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 25. februar 2025

### Direktion

Tine Kaastrup Pedersen  
Direktør

### Bestyrelse

Peter Lundgaard Nielsen  
Formand

Betty Aagaard Pedersen  
Bestyrelsesmedlem

Kasper Andersen  
Bestyrelsesmedlem

Tine Kaastrup Pedersen  
Direktør

Jens Leth Laursen  
Bestyrelsesmedlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i A/S Fredensvej 12-14. Viby J

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Fredensvej 12-14. Viby J for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 25. februar 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S Fredensvej 12-14. Viby J c/o Laros A/S Paludan-Müllers Vej 84, 1. th. 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 19 38 95 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Lundgaard Nielsen, Formand Betty Aagaard Pedersen, Bestyrelsesmedlem Kasper Andersen, Bestyrelsesmedlem Tine Kaastrup Pedersen, Direktør Jens Leth Laursen, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Tine Kaastrup Pedersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i årets løb bestået af udlejning og administration af ejendommen Fredensvej 1214, 8260 Viby J.

Selskabet er grundet dets særlige karakteristika som boligaktieselskab omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber jf. denne lov §§ 8-11a.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Selskabet har realiseret et overskud på 4 t.kr. mod et underskud på 324 t.kr. sidste år, hvilken ledelsen anser som forventet. Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 22.221 t.kr.

Ledelsen foreslår, at "aktieværdien" pr. 31. december 2024 fastsættes i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Ledelsen har opgjort aktieværdien pr. 31. december 2024 til 29.605 t.kr. mod 29.700 t.kr. sidste år. Værdien pr. aktiekrone kan derfor opgøres til 56,57 mod 56,75 sidste år. Den væsentlige tilpasning mellem selskabets egenkapital og aktieværdien består i regulering af prioritetsgæld til dagsværdi og tilbageførsel af udskudt skat.

I beregningen er udskudt skat på 6.235 t.kr. tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af opskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel. Der er imidlertid tilknyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet. Herudover er lovgivningen og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber uklar med hensyn til, om der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes i aktieværdien, ville denne udgøre i 23.370 t.kr. i stedet for 23.465 t.kr. Værdien pr. aktiekrone vil derfor opgøres til 44,65 mod 44,83 sidste år.

### Den forventede udvikling

Selskabets ledelse har en positiv forventning til den fremtidige aktivitet og indtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsætning	434.245	396.576
Andre eksterne omkostninger	-84.244	-48.682
Omkostninger vedrørende ejendomme	-284.301	-400.937
Værdiregulering af ejendomme	0	-228.068
<b>Bruttoresultat</b>	<b>65.700</b>	<b>-281.111</b>
1 Personaleomkostninger	-13.500	-18.180
<b>Driftsresultat</b>	<b>52.200</b>	<b>-299.291</b>
Andre finansielle indtægter	19.292	36.367
Øvrige finansielle omkostninger	-76.381	-75.624
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.889</b>	<b>-338.548</b>
Skat af årets resultat	806	15.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.083</b>	<b>-323.548</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-4.083	-323.548
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.083</b>	<b>-323.548</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>31.900.000</u>	<u>31.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.900.000</u>	<u>31.900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.900.000</u></b>	<b><u>31.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>2.376</u>	<u>2.376</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.376</u>	<u>2.376</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>475.746</u>	<u>456.455</u>
	Værdipapirer i alt	<u>475.746</u>	<u>456.455</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3.429</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>478.122</u></b>	<b><u>462.260</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.378.122</u></b>	<b><u>32.362.260</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	523.380	523.380
Overført resultat	21.646.195	21.650.278
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.169.575</u></b>	<b><u>22.173.658</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.235.000	6.235.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.235.000</u></b>	<b><u>6.235.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.928.627	3.918.772
Deposita	0	8.526
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.928.627</u>	<u>3.927.298</u>
Gæld til pengeinstitutter	6.547	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.781	25.000
Anden gæld	5.592	1.304
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.920</u>	<u>26.304</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.973.547</u></b>	<b><u>3.953.602</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>32.378.122</u></b>	<b><u>32.362.260</u></b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	523.380	21.650.278	22.173.658
Årets resultat	0	-4.083	-4.083
	<b>523.380</b>	<b>21.646.195</b>	<b>22.169.575</b>

**Noter**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>13.500</u>	<u>18.180</u>
	<b><u>13.500</u></b>	<b><u>18.180</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>925.562</u>	<u>925.562</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>925.562</u></b>	<b><u>925.562</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2024	30.974.438	31.202.506
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>-228.068</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>30.974.438</u></b>	<b><u>30.974.438</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>31.900.000</u></b>	<b><u>31.900.000</u></b>

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi baseret på en valuarvurdering som er foretaget 17. juni 2022. Ledelsen har vurderet ejendommens værdi fra 17. juni 2022 og frem til balancedagen og har ikke fundet anledning til at korrigere værdien jf. valuarvurderingen.

Ejendommen er vurderet efter reglerne i andelsboligloven §5, stk. 2, litra b. Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening, boligaktieselskab m.fl.

Ifølge valuarrapporten er ejendomsværdien opgjort til 31.900 t.kr. på baggrund af en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 3,26 % inkl. inflation.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter er afdragsfrit indtil år 2030, hvorfor hele gælden forfalder senere end 5 år.

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2024	31.900.000	475.746
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>19.292</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.175 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på nom. 4.175 t.kr. hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 31.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 270 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 31. december 2024 en gæld på 6 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A/S Fredensvej 12-14, Viby J er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har i indeværende regnskabsperiode besluttet at ændre regnskabspraksis for indregning og måling af virksomhedens grunde og bygninger. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og fratrukket akkumulerede afskrivninger. Ændringen følger som ændring af årsregnskabsloven.

Den foretagne ændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat, skat, balancesum eller egenkapital for indeværende regnskabsår. Effekten på sidste regnskabsår har ingen beløbsmæssig effekt på sidste års resultat, skat eller balancesum. Ændringen har betydet at virksomhedens bundne reserve er opløst.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af grunde og bygninger

Værdiregulering af grunde og bygninger indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Grunde og bygninger måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende ejendomme”.

Grunde og bygninger har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en ejendom forældes, afspejles i ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af grunde og bygninger”.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer mv., der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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