

# **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 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

---

Peter Lundgaard Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 3. marts 2026

### Direktion

Tine Kaastrup Pedersen

### Bestyrelse

Peter Lundgaard Nielsen  
Formand

Betty Aagaard Pedersen

Kasper Andersen

Tine Kaastrup Pedersen

Jens Leth Laursen

## 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 2025 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 revisorerets 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 3. marts 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

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

### Bestyrelse

Peter Lundgaard Nielsen, Formand  
Betty Aagaard Pedersen  
Kasper Andersen  
Tine Kaastrup Pedersen  
Jens Leth Laursen

### Direktion

Tine Kaastrup Pedersen

### Revisor

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

Selskabet har realiseret et overskud på 462 t.kr. mod et underskud på 4 t.kr. sidste år. Årets resultat er væsentligt påvirket af opskrivning af ejendomme med 600 t.kr. på baggrund af valuarvurdering pr. 5. november 2025.

Selskabet har i årets løb solgt egne aktier for 998 t.kr., herfra er fratrukket beregnet ejendomsavance som følge af afhændelse af brugsretten som knytter sig til aktierne. Samlet er indtægtsført 923 t.kr. direkte på egenkapitalen. Efter overførsel af årets resultat og salg af egne aktier udgør selskabets egenkapital 23.555 t.kr.

Ledelsen foreslår, at "aktieværdien" pr. 31. december 2025 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 2025 til 31.253 t.kr. mod 29.605 t.kr. sidste år. Værdien pr. aktiekrone kan derfor opgøres til 59,71 mod 56,57 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 6.442 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 24.811 t.kr. i stedet for 23.370 t.kr. Værdien pr. aktiekrone vil herfor opgøres til 47,41 mod 44,65 sidste år.

### 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>2025</u>	<u>2024</u>
Nettoomsætning	469.046	434.245
Andre eksterne omkostninger	-150.936	-84.244
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-266.525	-284.301
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b><u>651.585</u></b>	<b><u>65.700</u></b>
1 Personaleomkostninger	0	-13.500
<b>Driftsresultat</b>	<b><u>651.585</u></b>	<b><u>52.200</u></b>
Andre finansielle indtægter	15.044	19.292
Øvrige finansielle omkostninger	-72.985	-76.381
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>593.644</u></b>	<b><u>-4.889</u></b>
Skat af årets resultat	-131.150	806
<b>Årets resultat</b>	<b><u>462.494</u></b>	<b><u>-4.083</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	462.494	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.083
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>462.494</u></b>	<b><u>-4.083</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	32.500.000	31.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	32.500.000	31.900.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.500.000</b>	<b>31.900.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	2.375	2.376
Tilgodehavender i alt	2.375	2.376
Andre værdipapirer og kapitalandele	490.790	475.746
Værdipapirer i alt	490.790	475.746
Likvide beholdninger	978.389	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.471.554</b>	<b>478.122</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>33.971.554</b>	<b>32.378.122</b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	523.380	523.380
Overført resultat	<u>23.031.338</u>	<u>21.646.195</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>23.554.718</u></b>	<b><u>22.169.575</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>6.441.500</u>	<u>6.235.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.441.500</u></b>	<b><u>6.235.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.938.482</u>	<u>3.928.627</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.938.482</u>	<u>3.928.627</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	6.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.280	32.781
Anden gæld	<u>10.574</u>	<u>5.592</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.854</u>	<u>44.920</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.975.336</u></b>	<b><u>3.973.547</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>33.971.554</u></b>	<b><u>32.378.122</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 2025	523.380	21.646.195	22.169.575
Salg af egne aktier	0	922.650	922.650
Årets resultat	0	462.493	462.493
	<b>523.380</b>	<b>23.031.338</b>	<b>23.554.718</b>

---

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>13.500</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.500</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>925.562</u>	<u>925.562</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>925.562</u></b>	<b><u>925.562</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2025	30.974.438	30.974.438
Årets opskrivning	<u>600.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2025</b>	<b><u>31.574.438</u></b>	<b><u>30.974.438</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>32.500.000</u></b>	<b><u>31.900.000</u></b>

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi baseret på en valuarvurdering som er foretaget 5. november 2025. Ledelsen har vurderet ejendommens værdi fra 5. november 2025 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 32.500 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**

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Børsnoterede aktier</b>
Dagsværdi 31. december 2025	<u>3.250.000</u>	<u>490.790</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>600.000</u>	<u>15.044</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 2025 udgør 32.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 270 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 31. december 2025 et indestående på 978 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.

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

### 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 mellemværende 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.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats 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 gældsmetode 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 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.