

# **Fredensvang Boligudlejning ApS**

Døstrupvej 72, 9500 Hobro

CVR-nr. 30 82 67 01

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2026.

---

Jan Bastrup Pedersen  
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
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Fredensvang Boligudlejning ApS.

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.

Direktionen 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.

Hobro, den 9. februar 2026

### Direktion

Jan Bastrup Pedersen

Sandra Valbjørn Bastrup Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Fredensvang Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredensvang Boligudlejning 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, 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 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.

Aalborg, den 9. februar 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Philip Just Paulsen

statsautoriseret revisor  
mne48483

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Fredensvang Boligudlejning ApS  
Døstrupvej 72  
9500 Hobro

Telefon: 20659504  
Hjemmeside: [www.fredensvang.com](http://www.fredensvang.com)  
E-mail: [jan@fredensvang.com](mailto:jan@fredensvang.com)

CVR-nr.: 30 82 67 01  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jan Bastrup Pedersen  
Sandra Valbjørn Bastrup Pedersen

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Danalien 1  
9000 Aalborg

### Modervirksomhed

Fredensvang Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 640.504 kr. mod 553.600 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 401.312 kr. mod 838.303 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>640.504</b>	<b>553.600</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	119.800	794.190
<b>Driftsresultat</b>	<b>760.304</b>	<b>1.347.790</b>
2 Andre finansielle indtægter	26.499	7.586
3 Øvrige finansielle omkostninger	-272.271	-280.654
<b>Resultat før skat</b>	<b>514.532</b>	<b>1.074.722</b>
Skat af årets resultat	-113.220	-236.419
<b>Årets resultat</b>	<b>401.312</b>	<b>838.303</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overføres til overført resultat	251.312	688.303
<b>Disponeret i alt</b>	<b>401.312</b>	<b>838.303</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	7.167.241	6.907.066
Materielle anlægsaktiver i alt	7.167.241	6.907.066
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.167.241</b>	<b>6.907.066</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	451.071	527.674
Tilgodehavender i alt	451.071	527.674
Likvide beholdninger	86.390	97.865
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>537.461</b>	<b>625.539</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.704.702</b>	<b>7.532.605</b>

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

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.847.880	2.596.568
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.497.880</u></b>	<b><u>3.246.568</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	873.751	846.243
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>873.751</u></b>	<b><u>846.243</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.710.373	2.824.255
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.710.373	2.824.255
Kortfristet del af langfristet gæld	111.784	102.714
Gæld til pengeinstitutter	140.869	132.354
Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.876	24.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.821	21.398
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	19.553
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	85.712	60.544
Anden gæld	246.636	254.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	622.698	615.539
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.333.071</u></b>	<b><u>3.439.794</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.704.702</u></b>	<b><u>7.532.605</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	1.908.265	100.000	2.508.265
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	688.303	150.000	838.303
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	2.596.568	150.000	3.246.568
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	251.312	150.000	401.312
	<b>500.000</b>	<b>2.847.880</b>	<b>150.000</b>	<b>3.497.880</b>

**Noter**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	0	323
Renter, tilknyttet virksomheder	<u>26.499</u>	<u>7.263</u>
	<b><u>26.499</u></b>	<b><u>7.586</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	2.337
Andre finansielle omkostninger	<u>272.271</u>	<u>278.317</u>
	<b><u>272.271</u></b>	<b><u>280.654</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	3.070.989	2.999.489
Tilgang i årets løb	<u>140.375</u>	<u>71.500</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>3.211.364</u></b>	<b><u>3.070.989</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	3.836.077	3.041.887
Årets regulering til dagsværdi	<u>119.800</u>	<u>794.190</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>3.955.877</u></b>	<b><u>3.836.077</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>7.167.241</u></b>	<b><u>6.907.066</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 9 boligejendomme på i alt 1.834 m<sup>2</sup> beliggende i Hurup Thy, Lemvig, Thyholm, Snedsted, Thorshøj og Gedsted samt 2 blandet bolig- og erhvervsejendomme på i alt 1.484 m<sup>2</sup> beliggende i Hurup Thy og Gedsted.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, boligejendomme	15,00%
Afkastkrav, erhvervsejendomme	15,00%
Tomgangsprocent, boligejendomme	9,00%
Tomgangsprocent, erhvervsejendomme	0,00%
Leje pr. m <sup>2</sup> for erhvervsejendomme: (kr.)	491
Leje pr. m <sup>2</sup> for beboelsesejendomme: (kr.)	621
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	2.562
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	2.644

#### Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæ: værdi	Regulering
14,50%	7.415	7.167	248
15,00%	7.167	7.167	0
15,50%	6.936	7.167	-231

**Noter**

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.822.157	2.926.969
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-111.784</u>	<u>-102.714</u>
	<b><u>2.710.373</u></b>	<b><u>2.824.255</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.243.644</u>	<u>2.288.735</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2025		<u>7.167.241</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>119.800</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.822 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 7.167 t.kr.		
<b>8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fredensvang Holding ApS, CVR-nr. 39291959, 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 kildebeskat på renter, royalties og udbytter.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fredensvang Boligudlejning 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 fragå 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### 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.

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 sambeskatte 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fredensvang Boligudlejning 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 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 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 proventuet 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.