

# Frede Andersen Invest, Risskov ApS

c/o Frede Andersen Holding A/S, Sindalsvej 15, 8240 Risskov  
CVR-nr. 28 49 91 83

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 8. december 2025

---

Torben Nørgaard Larsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Frede Andersen Invest, Risskov ApS  
c/o Frede Andersen Holding A/S  
Sindalsvej 15  
8240 Risskov

CVR-nr.: 28 49 91 83  
Stiftet: 28. januar 2005  
Kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion** Ib Frede Andersen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Frede Andersen Invest, Risskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. december 2025

Direktion:

---

Ib Frede Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Frede Andersen Invest, Risskov ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frede Andersen Invest, Risskov ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 8. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets moderselskab har tilkendegivet i en støtte- og henstandserklæring, at det vil stille likviditet til rådighed for selskabet med op til 100.000 kr. i det kommende regnskabsår, således at selskabets normale drift for 2025/26 er sikret. Moderselskabet har samtidig givet henstand med betaling af sine tilgodehavender i selskabet frem til den 31. december 2026. Forudsætningerne for fortsat drift vurderes dermed at være til stede.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Driftsresultat</b>		<b>184.302</b>	<b>42.949</b>
Andre finansielle indtægter		338	642
Øvrige finansielle omkostninger	2	-267.506	-203.891
<b>Resultat før skat</b>		<b>-82.866</b>	<b>-160.300</b>
Skat af årets resultat		0	32.782
<b>Årets resultat</b>		<b>-82.866</b>	<b>-127.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-82.866	-127.518
<b>I alt</b>		<b>-82.866</b>	<b>-127.518</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		8.322.163	3.175.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>8.322.163</b>	<b>3.175.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.322.163</b>	<b>3.175.000</b>
Udskudt skatteaktiv		0	32.782
Tilgodehavende selskabsskat		32.782	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.524
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.782</b>	<b>36.306</b>
Likvide beholdninger		5.532	5.382
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>38.314</b>	<b>41.688</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.360.477</b>	<b>3.216.688</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-3.196.879	-3.114.013
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.071.879</b>	<b>-2.989.013</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.417.555
Deposita		0	37.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	2.455.055
Gæld til realkreditinstitutter		0	23.335
Gæld til pengeinstitutter		5.049.094	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.365.762	3.708.011
Anden gæld		0	1.800
Kortfristede gældsforpligtelser		11.432.356	3.750.646
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.432.356</b>	<b>6.205.701</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.360.477</b>	<b>3.216.688</b>

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	-3.114.013	-2.989.013
Forslag til resultatdisponering		-82.866	-82.866
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>-3.196.879</b>	<b>-3.071.879</b>

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets moderselskab har tilkendegivet i en støtte- og henstandserklæring, at det vil stille likviditet til rådighed for selskabet med op til 100.000 kr. i det kommende regnskabsår, således at selskabets normale drift for 2025/26 er sikret. Moderselskabet har samtidig givet henstand med betaling af sine tilgodehavender i selskabet frem til den 31. december 2026. Forudsætningerne for fortsat drift vurderes dermed at være til stede.

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	160.252	89.571
Finansielle omkostninger i øvrigt	107.254	114.320
	<b>267.506</b>	<b>203.891</b>

### 3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	2.671.555
Tilgang	8.322.163
Afgang	-2.671.555
<b>Kostpris 30. september 2025</b>	<b>8.322.163</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024	503.445
Værdireguleringer solgte aktiver	-503.445
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>8.322.163</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2025	8.185.850

#### Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter én ubebygget grund i Risskov. Grunden er erhvervet med henblik på at opføre nyt ejendomsprojekt på grunden.

Investeringsejendomme måles undtagelsesvis til kostpris jf. dagsværdihierakiet, da dagsværdien ikke kan opgøres på anden vis. Investeringsejendommenes dagsværdi kan ikke opgøres pålideligt pr. balancedagen, da ejendommen er erhvervet med henblik på opførelse af nyt ejendomsprojekt. Kostprisen vurderes dermed at være det mest retvisende udtryk for ejendommen dagsværdi pr. balancedagen.

## Noter

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	2.440.890
Deposita	0	0	0	37.500
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.478.390</b>

### 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frede Andersen Holding anno 2024 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 5.049 tkr., er der stillet pant på nominelt 5.000 tkr. med sikkerhed i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.322 tkr. pr. 30. september 2025.

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024/25                      2023/24

0                                      0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frede Andersen Invest, Risskov ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af forbrugsudgifter indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles undtagelsesvis til kostpris jf. dagsværdihierakiet, da dagsværdien ikke kan opgøres på anden vis. Investeringsjendommenes dagsværdi kan ikke opgøres pålideligt pr. balancedagen, da ejendommene er erhvervet med henblik på nedrivning og opførelse af nyt ejendomsprojekt. Kostprisen vurderes dermed at være det mest retvisende udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. balancedagen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.