

**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 Peter Lundgaard, Fredensvej 12, 1. tv., 8260 Viby J

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2024.

---

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 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. februar 2024

### Direktion

Lisbeth Vestergaard Nielsen

### Bestyrelse

Peter Lundgaard Nielsen  
Formand

Lisbeth Vestergaard Nielsen

Kristian Gaulshøj Norup

Tine Kaastrup Pedersen

Betty Aagaard Pedersen

## **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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 15. februar 2024

### **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 Peter Lundgaard Fredensvej 12, 1. tv. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 19 38 95 10
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Lundgaard Nielsen, Formand Lisbeth Vestergaard Nielsen Kristian Gaulshøj Norup Tine Kaastrup Pedersen Betty Aagaard Pedersen
<b>Direktion</b>	Lisbeth Vestergaard Nielsen
<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 12-14, 8260 Viby J.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat på -324 t.kr. mod -347 t.kr. sidste år, hvilket ledelsen anser som forventet. Efter overførsel af årets underskud og opskrivning af ejendommen udgør selskabets egenkapital 22.174 t.kr.

Ledelsen foreslår, at "aktieværdien" pr. 31. december 2023 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 2023 til 29.700 t.kr. mod 29.851 t.kr. sidste år. Værdien pr. aktiekrone kan derfor opgøres til 56,75 mod 57,03 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 23.465 t.kr. i stedet for 29.700 t.kr. Værdien pr. aktiekrone vil derfor opgøres til 44,83 mod 45,09 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>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	396.576	373.315
Andre eksterne omkostninger	-49.879	-83.054
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-400.937	-363.253
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-54.240</b>	<b>-72.992</b>
1 Personaleomkostninger	-18.180	-18.180
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-228.068	-221.122
<b>Driftsresultat</b>	<b>-300.488</b>	<b>-312.294</b>
Andre finansielle indtægter	36.367	10.799
Øvrige finansielle omkostninger	-74.427	-143.574
<b>Resultat før skat</b>	<b>-338.548</b>	<b>-445.069</b>
Skat af årets resultat	15.000	98.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-323.548</b>	<b>-347.069</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-323.548	-347.069
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-323.548</b>	<b>-347.069</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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>2.375</u>	<u>2.376</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.375</u>	<u>2.376</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>456.455</u>	<u>420.088</u>
Værdipapirer i alt	<u>456.455</u>	<u>420.088</u>
Likvide beholdninger	<u>3.429</u>	<u>129.914</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>462.259</u></b>	<b><u>552.378</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.362.259</u></b>	<b><u>32.452.378</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	523.380	523.380
Reserve for opskrivninger	24.959.254	25.092.948
Overført resultat	-3.308.976	-3.347.190
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.173.658</b>	<b>22.269.138</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.235.000	6.250.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.235.000</b>	<b>6.250.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.918.772	3.899.062
Deposita	8.526	8.526
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.927.298	3.907.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Anden gæld	1.303	652
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.303	25.652
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.953.601</b>	<b>3.933.240</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.362.259</b>	<b>32.452.378</b>

**4 Oplysninger om dagsværdi****5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for op- skrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	523.380	25.092.948	-3.347.190	22.269.138
Regulering af reserve	0	-361.762	0	-361.762
Regulering af reserve	0	0	361.762	361.762
Årets opskrivning	0	228.068	0	228.068
Årets resultat	0	0	-323.548	-323.548
	<b>523.380</b>	<b>24.959.254</b>	<b>-3.308.976</b>	<b>22.173.658</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>18.180</u>	<u>18.180</u>
	<b><u>18.180</u></b>	<b><u>18.180</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>925.562</u>	<u>925.562</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>925.562</u></b>	<b><u>925.562</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2023	31.655.591	30.884.469
Årets opskrivning	<u>228.068</u>	<u>771.122</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>31.883.659</u></b>	<b><u>31.655.591</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-681.153	-460.031
Årets afskrivninger	<u>-228.068</u>	<u>-221.122</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-909.221</u></b>	<b><u>-681.153</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</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.

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

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

## Noter

---

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2023	31.900.000	456.455
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	36.367
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	228.068	0

### 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 2023 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 2023 et indestående på 3 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

#### **Personaleomkostninger**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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 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 nettorealisationseværdi.

#### 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 nominal værdi.