



Hobrovej 317  
Postbox 7034  
9200 Aalborg SV  
Tlf.: 9811 3333  
Fax: 9811 3434  
revicor@revicor.dk  
www.revicor.dk

# Fredensvang Boligudlejning ApS

Døstrupvej 72  
9500 Hobro

CVR-nr. 30 82 67 01

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. januar 2022

---

Jan Bastrup Pedersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fredensvang Boligudlejning 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Døstrup, den 14. januar 2022

### Direktion

Jan Bastrup Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Fredensvang Boligudlejning ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Fredensvang Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14. januar 2022

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Erik Møller  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8946

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fredensvang Boligudlejning ApS  
Døstrupvej 72  
9500 Hobro

Telefon: 20659504

CVR-nr.: 30 82 67 01

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Mariagerfjord

### Direktion

Jan Bastrup Pedersen, direktør

### Revisor

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 209.284, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.824.603.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabets økonomiske drift har været neutralt i forhold til Covid-19. Dette forventes også at være tilfældet i det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensvang Boligudlejning ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Ejendomsudgifter**

Omkostninger til ejendommenes drift indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 20 %.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 samt 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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>482.323</b>	<b>321.905</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>482.323</b>	<b>321.905</b>
Andre driftsomkostninger		-149.673	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>332.650</b>	<b>321.905</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		192.300	256.634
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>524.950</b>	<b>578.539</b>
Finansielle omkostninger	2	-249.745	-364.858
<b>Resultat før skat</b>		<b>275.205</b>	<b>213.681</b>
Skat af årets resultat		-65.921	-47.010
<b>Årets resultat</b>		<b>209.284</b>	<b>166.671</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		75.000	100.000
Overført resultat		134.284	66.671
		<b>209.284</b>	<b>166.671</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>4.741.593</u>	<u>4.940.791</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.741.593</u></b>	<b><u>4.940.791</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.741.593</u></b>	<b><u>4.940.791</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.000	0
Andre tilgodehavender		1.870	7.750
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>18.188</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>5.870</u></b>	<b><u>25.938</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>59.194</u></b>	<b><u>74.261</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>65.064</u></b>	<b><u>100.199</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>4.806.657</u></u></b>	<b><u><u>5.040.990</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.249.603	1.115.319
Foreslået udbytte for regnskabsåret		75.000	100.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.824.603</u></b>	<b><u>1.715.319</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		510.027	495.273
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>510.027</u></b>	<b><u>495.273</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		541.354	0
Andre kreditinstitutter		1.251.728	2.002.035
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.793.082</u></b>	<b><u>2.002.035</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	93.736	90.259
Kreditinstitutter		160.931	292.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		156.484	205.749
Skyldigt sambeskatningsbidrag		51.167	0
Anden gæld		2.754	41.381
Periodeafgrænsningsposter		21.473	17.650
Deposita		192.400	176.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>678.945</u></b>	<b><u>828.363</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.472.027</u></b>	<b><u>2.830.398</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.806.657</u></b>	<b><u>5.040.990</u></b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet beskæftiger en ulønnet direktør.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>249.745</u>	<u>364.858</u>
	<u><b>249.745</b></u>	<u><b>364.858</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		2.689.549
Afgang i årets løb		<u>-266.260</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>2.423.289</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		2.251.242
Årets værdireguleringer		192.300
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-125.238</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>2.318.304</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>4.741.593</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til at fastsætte dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Ejendommene har et forventet driftsresultat på TDK 979 med et afkast på 20 %.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Driftsomkostningerne er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af udlejningsejendommene i et år, herunder omkostning til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede lokaler.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 20 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	19,5	20,0	20,5
Dagsværdi	4.867.080	4.741.593	4.622.228
Ændring i dagsværdi	125.487	0	-119.365

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	1.115.319	100.000	1.715.319
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	134.284	75.000	209.284
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>1.249.603</b>	<b>75.000</b>	<b>1.824.603</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	568.437	27.083	448.900
Andre kreditinstitutter	2.092.294	1.318.381	66.653	1.086.300
	<b>2.092.294</b>	<b>1.886.818</b>	<b>93.736</b>	<b>1.535.200</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fredensvang Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af skat af selskabernes sambeskattede indkomst samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 568, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.705. Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, t.kr. 1.887, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.681.