



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Fredbo ApS

**c/o Advokatfa. Viuff & Bilde Jørgensen, Vendersgade 26E, 7000 Fredericia**

**CVR-nr. 39 94 39 72**

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

---

**Jørgen Palle Viuff**  
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 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance                                          | 6           |
| Noter                                            | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Fredbo 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 26. juni 2025

### **Direktion**

Palle Viuff

Christian Rex Lindskov Viuff

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Fredbo ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Fredbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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.

Fredericia, den 26. juni 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

|                  |                                                      |                                    |
|------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Fredbo ApS                                           |                                    |
|                  | c/o Advokatfa. Viuff & Bilde Jørgensen               |                                    |
|                  | Vendersgade 26E<br>7000 Fredericia                   |                                    |
|                  | CVR-nr.:                                             | 39 94 39 72                        |
|                  | Regnskabsår:                                         | 1. januar 2024 - 31. december 2024 |
| <b>Direktion</b> | Palle Viuff                                          |                                    |
|                  | Christian Rex Lindskov Viuff                         |                                    |
| <b>Revisor</b>   | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |                                    |
|                  | Prinsessegade 60                                     |                                    |
|                  | 7000 Fredericia                                      |                                    |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af investering i og udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note                                     | 2024             | 2023           |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>2.355.630</b> | <b>945.546</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0                | 0              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>2.355.630</b> | <b>945.546</b> |
| Finansielle indtægter                    | 994              | 108.547        |
| 1 Finansielle omkostninger               | -1.282.833       | -994.346       |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>1.073.791</b> | <b>59.747</b>  |
| Skat af årets resultat                   | -236.366         | -36.042        |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>837.425</b>   | <b>23.705</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                |
| Overføres til overført resultat          | 837.425          | 23.705         |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>837.425</b>   | <b>23.705</b>  |

## Balance 31. december

| Aktiver                  |                                              |                   |                   |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                     |                                              | 2024              | 2023              |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                   |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | 40.615.660        | 38.165.660        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 40.615.660        | 38.165.660        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>40.615.660</b> | <b>38.165.660</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 7.282.268         | 5.987.637         |
|                          | Udsudte skatteaktiver                        | 92.318            | 96.057            |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 94.606            | 24.876            |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 7.469.192         | 6.108.570         |
|                          | Likvide beholdninger                         | 13.224            | 34.397            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>7.482.416</b>  | <b>6.142.967</b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>48.098.076</b> | <b>44.308.627</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                |                                          |                   |                   |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                    |                                          | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                          |                   |                   |
|                                                | Virksomhedskapital                       | 50.000            | 50.000            |
|                                                | Overført resultat                        | 3.550.985         | 2.713.560         |
|                                                | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>3.600.985</b>  | <b>2.763.560</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                          |                   |                   |
|                                                | Gæld til realkreditinstitutter           | 25.699.131        | 26.527.866        |
|                                                | Anden gæld                               | 15.324.462        | 12.032.588        |
|                                                | Deposita                                 | 714.776           | 547.856           |
| 3                                              | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 41.738.369        | 39.108.310        |
| 3                                              | Kortfristet del af langfristet gæld      | 819.000           | 803.091           |
|                                                | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 47.530            | 21.397            |
|                                                | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.584.009         | 1.552.950         |
|                                                | Selskabsskat                             | 232.627           | 31.906            |
|                                                | Anden gæld                               | 75.556            | 27.413            |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 2.758.722         | 2.436.757         |
|                                                | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>44.497.091</b> | <b>41.545.067</b> |
|                                                | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>48.098.076</b> | <b>44.308.627</b> |
| <b>4 Oplysninger om dagsværdi</b>              |                                          |                   |                   |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                          |                   |                   |
| <b>6 Eventualposter</b>                        |                                          |                   |                   |

## Noter

|                                                    | 2024              | 2023              |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                 |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0                 | 77.860            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 1.282.833         | 916.486           |
|                                                    | <b>1.282.833</b>  | <b>994.346</b>    |
| <b>2. Investerings ejendomme</b>                   |                   |                   |
| Kostpris 1. januar 2024                            | 38.165.660        | 38.165.660        |
| Tilgang i årets løb                                | 2.450.000         | 0                 |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                  | <b>40.615.660</b> | <b>38.165.660</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>     | <b>40.615.660</b> | <b>38.165.660</b> |

Selskabets investeringsejendomme består af 6 ejendomme beliggende i Fredericia.

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

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.

## Noter

### 2. Investerings ejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                                           | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed (%)        | 6-7%       | 6-7%       |
| Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (%)      | 6-7%       | 6-7%       |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)    | 1.325      | 1.325      |
| Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.) | 650        | 650        |

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 40.615 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 31.444 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 43.095 t.kr.

### 3. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2024 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2024 |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.518.131               | 819.000                                     | 25.699.131                        |
| Anden gæld                     | 15.324.462               | 0                                           | 15.324.462                        |
| Deposita                       | 714.776                  | 0                                           | 714.776                           |
|                                | <b>42.557.369</b>        | <b>819.000</b>                              | <b>41.738.369</b>                 |

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4. Oplysninger om dagsværdi

|                                                                          | Investerings-<br>ejendomme |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024                                              | 40.615.660                 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0                          |

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 40.615 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Frederiksodde ApS, CVR-nr. 38 21 35 98, som er administrationsselskab 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Fredbo 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.

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

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme..

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investerings ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fredbo ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Rex Lindskov Viuff

### Direktør

Serienummer: 66815d78-3762-49c2-81c6-8795a24074da

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-06-26 14:30:58 UTC



## Jørgen Palle Viuff

### Direktør

Serienummer: da76361e-72c4-47b7-8650-0e2b94124f19

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-06-26 14:44:22 UTC



## Carsten Eckhaus Pedersen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 14eb26a8-5db9-415b-9c46-514900d9e241

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-06-26 14:57:20 UTC



## Jørgen Palle Viuff

### Dirigent

Serienummer: da76361e-72c4-47b7-8650-0e2b94124f19

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-06-26 15:15:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: LGFFA-VFPQA-8TEU4-4ZBFH-X70I8-HK570

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.