



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FDP 7-13 HOLDING APS**  
**VAMDRUPVEJ 21, DRENDERUP, 6580 VAMDRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. december 2022

---

Andreas Heiner Daugaard Pedersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-23

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FDP 7-13 Holding ApS Vamdrupvej 21 Drenderup 6580 Vamdrup  CVR-nr.: 35 41 52 03 Stiftet: 19. august 2013 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Bestyrelse</b>	Andreas Heiner Daugaard Pedersen Ingelise Heiner Pedersen Arne Clausen
<b>Direktion</b>	Jan Daugaard Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 2. december 2022 på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for FDP 7-13 Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 30. november 2022

Direktion:

---

Jan Daugaard Pedersen

Bestyrelse:

---

Andreas Heiner Daugaard  
Pedersen

---

Ingelise Heiner Pedersen

---

Arne Clausen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i FDP 7-13 Holding ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for FDP 7-13 Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet**

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 30. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	51.976	39.553	46.169	17.889	14.964
Resultat af primær drift.....	55.907	48.955	46.897	13.915	10.760
Finansielle poster, netto.....	-7.075	5.315	-1.266	-5.065	-44.115
Årets resultat før skat.....	54.845	63.823	52.268	11.075	-37.172
Årets resultat.....	44.150	51.311	42.169	8.591	-30.426
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	445.000	417.980	375.060	249.697	247.488
Egenkapital.....	362.735	328.275	277.937	131.124	126.763
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-1.042	-615	-7.777	-487	-14.643
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad.....	28,0	29,0	28,2	27,3	26,5
Egenkapitalforrentning.....	12,8	16,9	20,6	6,7	-21,3
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser).....	6,0	10,7	10,9	5,2	-10,7

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for ændring af regnskabspraksis for årene 2017/18 - 2018/19 vedrørende praksisændring på investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser):	$\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoriteter}}$

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Koncernens aktiviteter består primært i formuepleje, herunder investeringsejendomme.

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

Koncernen opnåede i 2021/22 et resultat på 44.150 tkr. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Moderselskabets resultat udgør 7.435 tkr.

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

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



**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>51.976</b>	<b>39.553</b>	<b>-72</b>	<b>-69</b>
Personaleomkostninger.....	2	-1.630	-1.538	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-240	-270	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.801	11.210	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>55.907</b>	<b>48.955</b>	<b>-72</b>	<b>-69</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksom- heder.....	3	6.013	9.553	7.912	16.618
Andre finansielle indtægter.....	4	3.388	5.718	294	299
Andre finansielle omkostninger.....	5	-10.463	-403	-830	-445
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>54.845</b>	<b>63.823</b>	<b>7.304</b>	<b>16.403</b>
Skat af årets resultat.....	6	-10.695	-12.512	131	48
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>44.150</b>	<b>51.311</b>	<b>7.435</b>	<b>16.451</b>

**FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING**

Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500	4.000	500	4.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	7.912	16.618
Overført resultat.....		6.934	12.451	-977	-4.167
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		36.716	34.860	0	0
<b>I ALT</b> .....		<b>44.150</b>	<b>51.311</b>	<b>7.435</b>	<b>16.451</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		771	983	0	0
Investeringsejendomme.....		298.287	291.470	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>299.058</b>	<b>292.453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i datter-virksomheder.....		0	0	125.647	121.695
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		32.767	38.122	0	0
Andre værdipapirer.....		0	100	0	0
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		833	833	0	0
Andre tilgodehavender.....		16.126	14.646	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>49.726</b>	<b>53.701</b>	<b>125.647</b>	<b>121.695</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>348.784</b>	<b>346.154</b>	<b>125.647</b>	<b>121.695</b>
Grunde og bygninger.....		6.530	6.530	0	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>6.530</b>	<b>6.530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		136	483	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	14.335	7.355
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		43	46	0	0
Andre tilgodehavender.....		807	2.004	0	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		30	0	31	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	8.167	10.214
Periodeafgrænsningsposter.....	9	479	490	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.495</b>	<b>3.023</b>	<b>22.533</b>	<b>17.569</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	10	27.241	33.589	0	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>27.241</b>	<b>33.589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>60.950</b>	<b>28.684</b>	<b>7.478</b>	<b>698</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>96.216</b>	<b>71.826</b>	<b>30.011</b>	<b>18.267</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>445.000</b>	<b>417.980</b>	<b>155.658</b>	<b>139.962</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022 tkr.	2021 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		500	500	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	69.470	64.518
Overført overskud.....		123.696	116.721	54.226	52.203
Forslag til udbytte.....		500	4.000	500	4.000
Minoritetsinteresser.....		238.039	207.054	0	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>362.735</b>	<b>328.275</b>	<b>124.696</b>	<b>121.221</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		34.990	32.545	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>34.990</b>	<b>32.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.547	31.713	0	0
Deposita.....		2.811	2.801	0	0
Selskabsskat.....		7.797	7.977	7.796	8.138
Langfristede gældsforpligtelser...	11	35.155	42.491	7.796	8.138
Prioritetsgæld.....		2.379	2.427	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	102	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		700	508	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	23.126	10.563
Anden gæld.....		7.618	10.270	40	40
Periodeafgrænsningsposter.....	12	1.423	1.362	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser ...</b>		<b>12.120</b>	<b>14.669</b>	<b>23.166</b>	<b>10.603</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>47.275</b>	<b>57.160</b>	<b>30.962</b>	<b>18.741</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>445.000</b>	<b>417.980</b>	<b>155.658</b>	<b>139.962</b>
Eventualposter mv.	13				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14				
Nærtstående parter	15				

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>				
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	500	116.722	4.000	207.054	328.276
Forslag til resultatdisponering.....		6.934	500	36.716	44.150
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....			-4.000	-5.850	-9.850
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reguleringer.....		40			40
Andre reguleringer.....				119	119
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>500</b>	<b>123.696</b>	<b>500</b>	<b>238.039</b>	<b>362.735</b>
	<b>Moderselskabet</b>				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	500	61.518	55.203	4.000	121.221
Forslag til resultatdisponering.....		7.912	-977	500	7.435
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-4.000	-4.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reg. af indre værdis.....		40			40
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>500</b>	<b>69.470</b>	<b>54.226</b>	<b>500</b>	<b>124.696</b>

## NOTER

## Note

**Særlige poster**

1

Koncernen har modtaget earn-out betaling for virksomhedsoverdragelsen, der blev foretaget i 2015. Indtægten udgør 33.497 tkr. og er indregnet under andre driftsindtægter.

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>		
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	1	1	
Løn og gager.....	1.464	1.380	0	0	
Pensioner.....	116	122	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	12	12	0	0	
Andre personaleomkostninger.....	38	24	0	0	
	<b>1.630</b>	<b>1.538</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.

**Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

3

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	7.912	16.618	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	6.013	9.553	0	0	
	<b>6.013</b>	<b>9.553</b>	<b>7.912</b>	<b>16.618</b>	

**Andre finansielle indtægter**

4

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	294	297	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.388	5.718	0	2	
	<b>3.388</b>	<b>5.718</b>	<b>294</b>	<b>299</b>	

**Andre finansielle omkostninger**

5

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	814	441	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.463	403	16	4	
	<b>10.463</b>	<b>403</b>	<b>830</b>	<b>445</b>	

## NOTER

## Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>6</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.252	10.166	-131	-48	
Regulering af udskudt skat.....	2.443	2.346	0	0	
	<b>10.695</b>	<b>12.512</b>	<b>-131</b>	<b>-48</b>	

## Materielle anlægsaktiver

7

	Koncernen		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2021.....	1.289	240.344	
Tilgang.....	26	1.016	
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>	<b>1.315</b>	<b>241.360</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	307	0	
Årets afskrivninger .....	237	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....</b>	<b>544</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....	0	51.126	
Årets værdireguleringer.....	0	5.801	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>56.927</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>	<b>771</b>	<b>298.287</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb, t.kr.:

	Koncernen				
	Kontor- ejendomme	Butik, lager & logistik- ejendomme	Landbrugs- ejendomme, jord & skov	Hotel & restaurant	Undervisnings- lokaler, elev- boliger & adm.
Dagsværdi 30. september 2022 .....	29.511	228.951	25.845	5.800	8.180
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen .....	611	5.476	119	-800	395

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved værdiansættelsen er der for nogle af ejendommene indhentet eksterne mæglervurderinger tidligere år. De centrale forudsætninger for ejendommene er følgende:

Kontorejendom i Kolding, afkastkrav 6,50 %, normalindtjening 664 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Kontor- og logistikejendom i Fredericia, afkastkrav 6,25 %, normalindtjening 4.471 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Kontorejendom i Vordingborg, afkastkrav 7,00 %, normalindtjening 1.352 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Butik- og lagerejendom i Esbjerg, afkastkrav 6,35 %, normalindtjening 2.586 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Butik- og lagerejendomme i Glostrup, afkastkrav 6,00 %, normalindtjening 6.889 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Hotel og restaurant i Ribe, afkastkrav 7,50 %, normalindtjening 435 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Administration, undervisningslokaler og elevboliger ved Kolding, afkastkrav 7,00 %, normalindtjening 573 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Landbrugsejendom og tilhørende jord i Vamdrup, afkastkrav 3,85 %, normalindtjening 267 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

*Dagsværdi for landbrugsjord og skove*

Koncernen besidder landbrugsarealer i Vamdrup og Bogense. Herudover ejes der skovarealer i Gram. Dagsværdien for disse beregnes ved hjælp af multipler. Landbrugsarealer udgør samlet set 36 hektar og skovarealer udgør 72 hektar.

Multipler anvendt ved værdiansættelsen udgør 130 - 140 t.kr. pr. hektar landbrugsjord og 84 t.kr. pr. hektar skov.

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

8

	Koncernen		
	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi-papirer
Kostpris 1. oktober 2021.....	0	21.135	100
Afgang.....	0	-5.275	-100
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>15.860</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2021.....	0	16.989	0
Udloddet resultat .....	0	-6.253	0
Årets værdireguleringer .....	0	6.013	0
Egenkapitalbevægelser.....	0	158	0
<b>Værdireguleringer 30. september 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>16.907</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.</b>	<b>0</b>	<b>32.767</b>	<b>0</b>

	Koncernen	
	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Andre tilgode-havender
Kostpris 1. oktober 2021.....	36.078	14.646
Tilgang.....	0	1.579
Afgang.....	0	-99
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>	<b>36.078</b>	<b>16.126</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2021.....	-35.245	0
<b>Værdireguleringer 30. september 2022.....</b>	<b>-35.245</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>	<b>833</b>	<b>16.126</b>

	Moder-selskabet
	Kapitalandele i datter-virksomheder
Kostpris 1. oktober 2021.....	56.177
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>	<b>56.177</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2021.....	65.518
Udloddet resultat .....	-4.000
Årets værdireguleringer .....	7.912
Egenkapitalbevægelser.....	40
<b>Værdireguleringer 30. september 2022.....</b>	<b>69.470</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>	<b>125.647</b>

De associerede virksomheder indgår ikke i konsolideringen, men indgår til indre værdi efter equity-metoden.



## NOTER

## Note

**Periodeafgrænsningsposter**

9

Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalte omkostninger, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

10

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen	
	Aktier	Obligationer
Dagsværdi 30. september 2022.....	26.557	684
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-9.061	-160

**Langfristede gældsforpligtelser**

11

	Koncernen			
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	26.923	2.376	16.310	34.140
Deposita.....	2.811	0	2.811	2.801
Selskabsskat.....	7.797	0	0	7.977
	<b>37.531</b>	<b>2.376</b>	<b>19.121</b>	<b>44.918</b>

  

	Moderselskabet			
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Selskabsskat.....	7.796	0	0	8.138
	<b>7.796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.138</b>

**Periodeafgrænsningsposter**

12

Periodeafgrænsningsposter indeholder primært forudbetalt driftsregnskab vedr. lejemål i investeringsejendomme.

**Eventualposter mv.**

13

**Eventualforpligtelser**

Koncern:

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med grundejerforening er stillet bankgaranti nom. 105 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 7.796 tkr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

14

Moder:  
Ingen.

Koncern:

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebreve nom. 45.293 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2022 udgør 131.534 tkr.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 281 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for den tilhørende ejerforening.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 187.771 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2022 udgør 248.262 tkr.

Koncernens aktier nom. 2.775 tkr. i associeret virksomhed er pantsat til sikkerhed for de associerede virksomheders engagement med pengeinstitut. Bogført værdi af aktierne udgør 10.344 tkr. pr. 30. september 2022.

**Nærtstående parter**

15

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Direktør Jan Daugaard Pedersen, Vamdrupvej 21, 6580 Vamdrup, der er hovedanpartshaver.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter datter- og associerede virksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

**Transaktioner med nærtstående parter**

FDP 7-13 Holding ApS har ikke haft transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FDP 7-13 Holding ApS for 2021/22 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.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden FDP 7-13 Holding ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori FDP 7-13 Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminerings af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anskaffelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en afkastbaseret model.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og i særskilte hovedposter inden for egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

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

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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 på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0%

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris som udtryk for dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

Dagsværdien for landbrugsarealer og skove værdiansættes ved hjælp af multipler.

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.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger, der består af grunde og bygninger, der ikke er bestemt til vedvarende eje og brug måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde opgøres som anskaffelsespris med tillæg af omkostninger til byggemodning mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver, omfatter kapitalandele med henblik på videresalg, disse kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.