



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. december 2023

Andreas Heiner Daugaard Pedersen

CVR-NR. 35 41 52 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-23

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Andreas Heiner Daugaard Pedersen Ingelise Heiner Pedersen Arne Clausen
Direktion	Jan Daugaard Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Kolding Åpark 8B 6000 Kolding
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 7. december 2023 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 7. december 2023

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 7. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	18.499	51.938	39.553	46.169	17.889
Resultat af primær drift.....	16.343	55.906	48.955	46.897	13.915
Finansielle poster, netto.....	2.056	-7.075	5.315	-1.266	-5.065
Årets resultat før skat.....	20.490	54.844	63.823	52.268	11.075
Årets resultat.....	17.251	44.149	51.311	42.169	8.591
Balance					
Balancesum.....	429.303	445.000	417.980	375.060	249.697
Egenkapital.....	378.481	362.735	328.275	277.937	131.124
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser....	128.542	124.696	121.221	186.708	68.156
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-314	-1.042	-615	-7.777	-487
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	29,9	28,0	29,0	28,2	27,3
Egenkapitalforrentning.....	4,7	12,8	16,9	20,6	6,7
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoritetsinteresser).....	4,2	6,0	10,7	10,9	5,2

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for ændring af regnskabspraksis for årene 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 2022/23 et resultat på 17.251 tkr. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Moderselskabets resultat udgør 5.346 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	
		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	18.499	51.938	-65	-72
Personaleomkostninger.....	2	-3.064	-1.592	0	0
Af- og nedskrivninger.....		-222	-241	0	0
Andre driftsomkostninger.....		-512	0	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.642	5.801	0	0
DRIFTSRESULTAT		16.343	55.906	-65	-72
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksom- heder.....	3	2.091	6.013	5.497	7.912
Andre finansielle indtægter.....	4	3.499	3.388	291	294
Andre finansielle omkostninger.....	5	-1.443	-10.463	-417	-830
RESULTAT FØR SKAT		20.490	54.844	5.306	7.304
Skat af årets resultat.....	6	-3.239	-10.695	40	131
ÅRETS RESULTAT		17.251	44.149	5.346	7.435

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		832	500	832	500
Ekstraordinært udbytte.....		1.000	0	1.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	5.497	7.912
Overført resultat.....		3.514	6.933	-1.983	-977
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		11.905	36.716	0	0
I ALT		17.251	44.149	5.346	7.435

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		518	771	0	0
Investeringsejendomme.....		300.094	298.287	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	7	300.612	299.058	0	0
Kapitalandele i datter-virksomheder.....		0	0	129.642	125.647
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		31.969	32.767	0	0
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		833	833	0	0
Andre tilgodehavender.....		16.933	16.590	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	8	49.735	50.190	129.642	125.647
ANLÆGSAKTIVER.....		350.347	349.248	129.642	125.647
Grunde og bygninger.....		6.530	6.530	0	0
Varebeholdninger.....		6.530	6.530	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		74	136	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	6.235	14.335
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		418	43	0	0
Andre tilgodehavender.....		747	343	0	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		970	30	144	31
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	2.859	8.167
Periodeafgrænsningsposter.....	9	514	479	0	0
Tilgodehavender.....		2.723	1.031	9.238	22.533
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	10	29.092	27.241	0	0
Værdipapirer og kapitalandele....		29.092	27.241	0	0
Likvider.....		40.611	60.950	1.257	7.478
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		78.956	95.752	10.495	30.011
AKTIVER.....		429.303	445.000	140.137	155.658

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		500	500	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	0	73.465	69.470
Overført overskud.....		127.210	123.696	53.743	54.226
Forslag til udbytte.....		832	500	832	500
Minoritetsinteresser.....		249.939	238.039	0	0
EGENKAPITAL.....		378.481	362.735	128.540	124.696
Hensættelse til udskudt skat.....		36.242	34.990	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		36.242	34.990	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.969	24.547	0	0
Selskabsskat.....		1.655	7.797	1.739	7.796
Deposita.....		2.854	2.811	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	11	9.478	35.155	1.739	7.796
Gæld til realkreditinstitutter.....		417	2.376	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		182	700	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	9.818	23.126
Anden gæld.....		1.507	7.616	40	40
Periodeafgrænsningsposter.....	12	2.996	1.428	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		5.102	12.120	9.858	23.166
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.580	47.275	11.597	30.962
PASSIVER.....		429.303	445.000	140.137	155.658
Eventualposter mv.	13				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14				
Nærtstående parter	15				

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncernen					
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	500	123.696	500	238.038	362.734
Forslag til resultatdisponering.....		3.514	832	11.905	16.251
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....			-1.500		-1.500
Ekstraordinært udbytte.....			1.000		1.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reguleringer.....				-4	-4
Egenkapital 30. september 2023.....	500	127.210	832	249.939	378.481

Moderselskabet					
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	500	69.469	54.226	500	124.695
Forslag til resultatdisponering.....		5.497	-1.983	832	4.346
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-1.500	-1.500
Ekstraordinært udbytte.....				1.000	1.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdis.....		-1			-1
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-1.500	1.500		0
Egenkapital 30. september 2023.....	500	73.465	53.743	832	128.540

NOTER

Note

Særlige poster

1

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

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderselskabet</u>		
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	
Personaleomkostninger					2
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	1	1	
Løn og gager.....	2.896	1.464	0	0	
Pensioner.....	142	116	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	26	12	0	0	
	3.064	1.592	0	0	

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	5.497	7.912	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	2.091	6.013	0	0	
	2.091	6.013	5.497	7.912	

Andre finansielle indtægter

4

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	291	294	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.499	3.388	0	0	
	3.499	3.388	291	294	

Andre finansielle omkostninger

5

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	404	814	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.443	10.463	13	16	
	1.443	10.463	417	830	

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	
Skat af årets resultat					6
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.816	8.252	-40	-131	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-831	0	0	0	
Regulering af udskudt skat.....	1.254	2.443	0	0	
	3.239	10.695	-40	-131	
 Materielle anlægsaktiver					7
			Koncernen		
			Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....			1.315	241.360	
Tilgang.....			149	165	
Afgang.....			-471	0	
Kostpris 30. september 2023.....			993	241.525	
 Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....			543	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			-248	0	
Årets afskrivninger			180	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....			475	0	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....			0	56.927	
Årets værdireguleringer.....			0	1.642	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....			0	58.569	
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....			518	300.094	

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 2023.....	29.643	229.417	25.680	5.714	9.640
Årets værdire- gulering i re- sultatopgørel- sen.....	-33	466	-165	-86	1.460

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 7,25 %, normalindtjening 735 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Kontor- og logistikejendom i Fredericia, afkastkrav 6,60 %, normalindtjening 4.699 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Kontorejendom i Vordingborg, afkastkrav 7,50 %, normalindtjening 1.466 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Butik- og lagerejendom i Esbjerg, afkastkrav 6,85 %, normalindtjening 2.717 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Butik- og lagerejendomme i Glostrup, afkastkrav 6,40 %, normalindtjening 7.465 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Hotel og restaurant i Ribe, afkastkrav 7,75 %, normalindtjening 443 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Administration, undervisningslokaler og elevboliger ved Kolding, afkastkrav 7,00 %, normalindtjening 675 t.kr., fuldt udlejet til tredjemand.

Landbrugsejendom og tilhørende jord i Vamdrup, afkastkrav 3,95 %, normalindtjening 235 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 ca. 140 t.kr. pr. hektar landbrugsjord og 84 t.kr. pr. hektar skov.

NOTER

Andre værdipapirer og kapitalandele

Note

10

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen	
	Aktier	Obligationer
Dagsværdi 30. september 2023.....	26.509	2.583
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-638	73

Langfristede gældsforpligtelser

11

	Koncernen			
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.386	417	3.240	26.923
Selskabsskat.....	1.655	0	0	7.797
Deposita.....	2.854	0	0	2.811
	9.895	417	3.240	37.531

	Morderselskabet			
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Selskabsskat.....	1.739	0	0	7.796
	1.739	0	0	7.796

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.

Koncernen har overfor det associerede selskab Ejendomsselskabet Saturnvej A/S afgivet en støtteerklæring hvori koncernen erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelser og dermed sikre selskabets fortsatte drift, begrænset til 1,25 mio. kr. Denne erklæring er gældende indtil videre og kan opsiges på en kommende ordinær generalforsamling med et varsel på 6 måneder.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1.655 tkr. pr. balancedagen.

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

14

Moder:
Ingen.

Koncern:

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebreve nom. 9.855 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2023 udgør 39.661 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. 30.09.2023 udgør 248.460 tkr.

Koncernens aktier nom. 2.775 tkr. i associerede virksomheder er pantsat til sikkerhed for de associerede virksomheders engagement med pengeinstitut. Bogført værdi af aktierne udgør 9.906 tkr. pr. 30. september 2023.

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 2022/23 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 eliminering 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 ny erhvervede, 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 eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering 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 ydelser 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder tab 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 af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte 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 moderselskabets 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 moderselskabets 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, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

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 nettorealisationsværdien 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.

Der 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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

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.

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 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. 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.