

# Frederiksodde ApS

Danmarksgade 18, 1., c/o Advokatfirmaet Viuff & Bilde Jørgensen, 7000 Fredericia

CVR-nr. 38 21 35 98

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2019.

---

Palle Vuiff  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Frederiksodde 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24. maj 2019

### **Direktion**

Christian Rex Lindskov Viuff

Jørgen Palle Viuff

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

---

### **Til kapitalejerne i Frederiksodde ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Frederiksodde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 24. maj 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne27866

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Frederiksodde ApS Danmarksgade 18, 1. c/o Advokatfirmaet Viuff & Bilde Jørgensen 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 38 21 35 98
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Rex Lindskov Viuff Jørgen Palle Viuff
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning og investering i fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

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

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

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Frederiksodde 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.

Regnskabspraksis for værdiansættelsen af ejendommene er ændret med virkning fra 1. januar 2018, hvorefter ejendommene værdiansættes efter reglerne for investeringsejendomme. Dette har ikke talmæssig betydning for årets resultat, aktiver og egenkapital.

Bortset herfra er årsrapporten 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**


---

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	25/11 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>843.859</b>	<b>451.355</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-52.635
<b>Driftsresultat</b>	<b>843.859</b>	<b>398.720</b>
Andre finansielle indtægter	0	17.879
Øvrige finansielle omkostninger	-216.733	-174.323
<b>Resultat før skat</b>	<b>627.126</b>	<b>242.276</b>
Skat af årets resultat	-162.910	-53.310
<b>Årets resultat</b>	<b>464.216</b>	<b>188.966</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	464.216	188.966
<b>Disponeret i alt</b>	<b>464.216</b>	<b>188.966</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Forudbetalinger for køb af ejendomme	700.000	0
1	Investeringsejendomme	<u>18.985.926</u>	<u>13.810.364</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.685.926</u>	<u>13.810.364</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.685.926</u></b>	<b><u>13.810.364</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.838	39.513
	Udsudte skatteaktiver	11.553	25.780
	Andre tilgodehavender	82.826	23.054
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.641</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>163.858</u>	<u>88.347</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.399.040</u>	<u>29.677</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.562.898</u></b>	<b><u>118.024</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.248.824</u></b>	<b><u>13.928.388</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	50.000	50.000
3	Overført resultat	653.182	188.966
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>703.182</u></b>	<b><u>238.966</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	27.439.341	6.537.348
	Deposita	525.148	257.346
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.964.489</u>	<u>6.794.694</u>
	Gæld til pengeinstitutter	209.353	119.326
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.600	19.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.819	472
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.090.085	6.642.577
	Gæld til associerede virksomheder	15.449	0
	Selskabsskat	148.683	79.090
	Anden gæld	55.164	33.663
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.581.153</u>	<u>6.894.728</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>38.545.642</u></b>	<b><u>13.689.422</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>39.248.824</u></b>	<b><u>13.928.388</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**5 Eventualposter**

**Noter**


---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	13.810.364	0
Tilgang i årets løb	<u>5.175.562</u>	<u>13.810.364</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>18.985.926</u></b>	<b><u>13.810.364</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>18.985.926</u></b>	<b><u>13.810.364</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	0
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	188.966	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>464.216</u>	<u>188.966</u>
	<b><u>653.182</u></b>	<b><u>188.966</u></b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.439 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 18.985 t.kr. Endvidere er deponeringskonto på 19.314 tkr. indlagt til sikkerhed for uafsluttet ejendomshandel.

## Noter

---

- 5. Eventualposter**  
**Eventualforpligtelser**  
Ingen.