



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

Frederiksodde ApS

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

CVR-nr. 38 21 35 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2021.

Jørgen Palle Viuff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. juni 2021

Direktion

Christian Rex Lindskov Viuff

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 25. juni 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	2.432.337	2.718.241
1 Personaleomkostninger	-263.501	-33.292
Resultat før finansielle poster	2.168.836	2.684.949
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.616.586	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	47.642	0
Andre finansielle indtægter	130.643	0
Øvrige finansielle omkostninger	-944.220	-689.744
Resultat før skat	5.019.487	1.995.205
Skat af årets resultat	-303.194	-471.363
Årets resultat	4.716.293	1.523.842
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.616.586	0
Overføres til overført resultat	1.099.707	1.523.842
Disponeret i alt	4.716.293	1.523.842

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	49.645.926	46.645.926
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.645.926</u>	<u>46.645.926</u>
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	17.216.586	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.216.586</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.862.512</u>	<u>46.645.926</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	218.073	163.739
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.224.331	0
	Andre tilgodehavender	290.228	67.170
	Tilgodehavender i alt	<u>2.732.632</u>	<u>230.909</u>
	Likvide beholdninger	<u>186.608</u>	<u>95.480</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.919.240</u>	<u>326.389</u>
	Aktiver i alt	<u>69.781.752</u>	<u>46.972.315</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.616.586	0
5 Overført resultat	3.276.731	2.177.024
Egenkapital i alt	6.943.317	2.227.024
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	33.178.575	30.645.869
Deposita	1.009.796	909.939
Anden gæld	10.500.000	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.688.371	31.555.808
6 Kortfristet del af langfristet gæld	2.500.000	1.225.000
Gæld til pengeinstitutter	0	704.081
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.831	46.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.864	19.113
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	12.863.616	10.610.000
Selskabsskat	247.204	421.810
Anden gæld	2.258.549	162.829
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.150.064	13.189.483
Gældsforpligtelser i alt	62.838.435	44.745.291
Passiver i alt	69.781.752	46.972.315
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	218.919	26.559
Pensioner	39.000	5.938
Andre omkostninger til social sikring	5.582	795
	263.501	33.292
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	46.645.926	18.985.926
Tilgang i årets løb	3.000.000	27.660.000
Kostpris 31. december 2020	49.645.926	46.645.926
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	49.645.926	46.645.926

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.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 8,2% pa. for blandet beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,9% pa. for beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på et gennemsnitligt 7,3% pa. for samtlige ejendomme.

Ejendommen er en udlejningsejendom centralt beliggende i Fredericia og Haderslev by med lejligheder udlejet til beboelse og til erhvervsdrivende.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 8,3% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 6.353 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 4.956 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,3% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 9.233 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 7.202 efter skat.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>		
3. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Tilgang i årets løb	13.600.000	0		
Kostpris 31. december 2020	13.600.000	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.616.586	0		
Opskrivninger 31. december 2020	3.616.586	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	17.216.586	0		
Associerede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
FWG ApS	Fredericia	25 %		
NWG ApS	Fredericia	25 %		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2020	50.000	50.000		
	50.000	50.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2020	2.177.024	653.182		
Årets overførte overskud eller underskud	1.099.707	1.523.842		
	3.276.731	2.177.024		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2020	del af lang-	gæld	efter 5 år
	31/12 2020	fristet gæld	31/12 2020	31/12 2020
Gæld til realkreditinstitutter	34.678.575	1.500.000	33.178.575	27.178.575
Deposita	1.009.796	0	1.009.796	0
Anden gæld	11.500.000	1.000.000	10.500.000	6.500.000
	47.188.371	2.500.000	44.688.371	33.678.575

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.679 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 49.646 t.kr.

8. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Ingen.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 ejendommens 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 ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.