



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, Vendersgade 26E, 7000 Fredericia

CVR-nr. 38 21 35 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024.

Palle Viuff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. juni 2024

Direktion

Christian Rex Lindskov Viuff

Palle Viuff

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Frederiksodde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frederiksodde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den 30. juni 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frederiksodde ApS C/O Advokatfirmaet Viuff & Bilde Jørgensen Vendersgade 26E 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 38 21 35 98 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Christian Rex Lindskov Viuff Palle Viuff
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
Dattervirksomhed	Fredbo ApS, Fredericia
Kapitalinteresser	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

Ejendommene og ejendomsselskaberne er optaget i årsrapporten i henhold til regnskabspraksis, hvor ejendommene er værdiansat efter en afkastbaseret model. Der kan i sagens natur være usikkerhed forbundet med forudsætningerne for beregningerne og dermed i forhold til værdiansættelsen af ejendommene. I det omfang, at forudsætningerne ændres, fx. ved et højere afkastkrav, vil dette føre til en lavere værdiansættelse.

Der har ikke været andre væsentlige forhold, 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

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	2.262.012	3.454.670
2 Personaleomkostninger	-631.141	-477.145
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.776	0
Resultat før finansielle poster	1.622.095	2.977.525
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.705	-76.827
Indtægter af kapitalinteresser	1.628.903	1.426.402
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.154	59.405
Andre finansielle indtægter	2.682	0
Øvrige finansielle omkostninger	-2.674.358	-995.723
Resultat før skat	631.181	3.390.782
Skat af årets resultat	87.340	-438.089
Årets resultat	718.521	2.952.693
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	740.622	1.426.402
Udbytte for regnskabsåret	240.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.526.291
Disponeret fra overført resultat	-262.101	0
Disponeret i alt	718.521	2.952.693

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.474	0
4	Investeringsjendomme	98.055.887	61.055.887
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>98.131.361</u>	<u>61.055.887</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.763.560	2.739.855
6	Kapitalinteresser	57.105.991	56.873.963
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>59.869.551</u>	<u>59.613.818</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>158.000.912</u>	<u>120.669.705</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.189	1.139.069
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	852.033
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.312.729	1.825.116
	Udskudte skatteaktiver	1.930	0
	Tilgodehavende selskabsskat	144.000	150.000
	Andre tilgodehavender	396.577	266.770
	Tilgodehavender i alt	<u>2.911.425</u>	<u>4.232.988</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.616.334</u>	<u>33.474</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.527.759</u>	<u>4.266.462</u>
	Aktiver i alt	<u>162.528.671</u>	<u>124.936.167</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	46.209.943	45.469.321
Overført resultat	12.087.815	12.349.916
Foreslået udbytte for regnskabsåret	240.000	0
Egenkapital i alt	<u>58.587.758</u>	<u>57.869.237</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.395.919	2.492.436
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.395.919</u>	<u>2.492.436</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	57.834.030	35.017.769
Deposita	1.051.533	1.096.376
Anden gæld	8.000.000	8.500.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>66.885.563</u>	<u>44.614.145</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	4.000.000	2.213.461
Gæld til pengeinstitutter	133.524	612.238
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.933	20.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser	292.573	249.311
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.112.706	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.219.775	11.219.775
Selskabsskat	0	437.558
Anden gæld	11.892.920	5.207.573
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.659.431</u>	<u>19.960.349</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>101.544.994</u>	<u>64.574.494</u>
Passiver i alt	<u>162.528.671</u>	<u>124.936.167</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Oplysninger om dagsværdi		
10 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene og ejendomsselskaberne er optaget i årsrapporten i henhold til regnskabspraksis, hvor ejendommene er værdiansat efter en afkastbaseret model. Der kan i sagens natur være usikkerhed forbundet med forudsætningerne for beregningerne og dermed i forhold til værdiansættelsen af ejendommene. I det omfang, at forudsætningerne ændres, fx. ved et højere afkastkrav, vil dette føre til en lavere værdiansættelse.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	566.284	426.034
Pensioner	48.222	37.555
Andre omkostninger til social sikring	16.635	13.556
	631.141	477.145
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	84.250	0
Kostpris 31. december 2023	84.250	0
Årets afskrivninger	-8.776	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-8.776	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	75.474	0

4. Investerings ejendomme

Kostpris 1. januar 2023	49.645.926	49.645.926
Tilgang i årets løb	37.000.000	0
Kostpris 31. december 2023	86.645.926	49.645.926
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	11.409.961	0
Årets regulering til dagsværdi	0	11.409.961
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	11.409.961	11.409.961
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	98.055.887	61.055.887

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme og erhvervs ejendomme i Fredericia.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5 - 6%	5 - 6%
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6 - 7%	6 - 7%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0%	0%
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0%	0%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 98.056 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 15.109 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 21.942 t.kr.

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	59.608	59.608
Tilgang i årets løb	-7.000	0
Kostpris 31. december 2023	52.608	59.608
Opskrivninger 1. januar 2023	2.680.247	2.757.074
Årets værdiregulering	30.705	-76.827
Opskrivninger 31. december 2023	2.710.952	2.680.247
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.763.560	2.739.855
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Fredbo ApS	Fredericia	100 %
6. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2023	13.600.000	13.600.000
Kostpris 31. december 2023	13.600.000	13.600.000
Opskrivninger 1. januar 2023	43.273.963	41.285.845
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.636.270	1.426.402
Udbytte	-1.396.875	0
Regulering af sikringsinstrumenter	-7.367	561.716
Opskrivninger 31. december 2023	43.505.991	43.273.963
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	57.105.991	56.873.963
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
FWG ApS	Fredericia	25 %
NWG ApS	Fredericia	25 %

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	60.834.030	3.000.000	57.834.030	45.834.030
Deposita	1.051.533	0	1.051.533	0
Anden gæld	9.000.000	1.000.000	8.000.000	4.000.000
	<u>70.885.563</u>	<u>4.000.000</u>	<u>66.885.563</u>	<u>49.834.030</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.834 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 68.056 t.kr.

9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	<u>98.055.887</u>

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 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.

Dagsværdihierarkiet

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Frederiksodde ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nominal værdi.

PENNEO

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

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

Jørgen Palle Viuff

Direktionsmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-06-30 10:22:51 UTC



Christian Rex Lindskov Viuff

Direktionsmedlem

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-30 19:32:35 UTC



Carsten Eckhaus Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bf9bbe79-e5be-4875-95fb-a1a5adcb6762

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-30 19:33:40 UTC



Jørgen Palle Viuff

Dirigent

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-07-01 07:21:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8MEQT-TT5CV-FEQSE-WD5DX-ND4CM-QH7UP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**