



# 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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2023.

---

**Palle Viuff**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24. juni 2023

### 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **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.

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 24. juni 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Christian Rex Lindskov Viuff Palle Viuff
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Dattervirksomhed</b>	Fredbo ApS, Fredericia
<b>Kapitalinteresser</b>	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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.454.670</b>	<b>2.304.076</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	11.409.961
2 Personaleomkostninger	-477.145	-416.031
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.977.525</b>	<b>13.298.006</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-76.827	-757.207
Indtægter af kapitalinteresser	1.426.402	38.227.606
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.405	89.386
Øvrige finansielle omkostninger	-995.723	-995.936
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.390.782</b>	<b>49.861.855</b>
Skat af årets resultat	-438.089	2.255.207
<b>Årets resultat</b>	<b>2.952.693</b>	<b>52.117.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.426.402	40.426.333
Overføres til overført resultat	1.526.291	11.690.729
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.952.693</b>	<b>52.117.062</b>



## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	61.055.887	61.055.887
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.055.887</u>	<u>61.055.887</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.739.855	2.816.682
5 Kapitalinteresser	56.873.963	54.885.845
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>59.613.818</u>	<u>57.702.527</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>120.669.705</u></b>	<b><u>118.758.414</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.139.069	605.553
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	852.033	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.825.116	2.598.184
Udskudte skatteaktiver	0	2.491.905
Tilgodehavende selskabsskat	150.000	0
Andre tilgodehavender	266.770	199.255
Tilgodehavender i alt	<u>4.232.988</u>	<u>5.894.897</u>
Likvide beholdninger	<u>33.474</u>	<u>9.594</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.266.462</u></b>	<b><u>5.904.491</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>124.936.167</u></b>	<b><u>124.662.905</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	45.469.321	44.042.919
Overført resultat	12.349.916	15.245.719
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>57.869.237</u></b>	<b><u>59.338.638</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.492.436	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.492.436</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	35.017.769	36.170.635
Deposita	1.096.376	1.068.926
Anden gæld	8.500.000	9.500.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.614.145</u>	<u>46.739.561</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	2.213.461	2.476.584
Gæld til pengeinstitutter	612.238	972.375
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.433	20.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.311	232.921
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	11.219.775	10.986.642
Selskabsskat	437.558	122.698
Anden gæld	5.207.573	3.773.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.960.349</u>	<u>18.584.706</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>64.574.494</u></b>	<b><u>65.324.267</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>124.936.167</u></b>	<b><u>124.662.905</u></b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	426.034	369.137
Pensioner	37.555	39.273
Andre omkostninger til social sikring	13.556	7.621
	<u>477.145</u>	<u>416.031</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>49.645.926</u>	<u>49.645.926</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u>49.645.926</u>	<u>49.645.926</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>11.409.961</u>	<u>11.409.961</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<u>11.409.961</u>	<u>11.409.961</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>61.055.887</u>	<u>61.055.887</u>

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.

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

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 6,5% pa. for blandet beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,0% pa. for beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på et gennemsnitligt 5,5% pa. for samtlige ejendomme.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,5% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 9.297 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 7.252 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,5% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 13.621 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 10.624 efter skat.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	59.608	0
Tilgang i årets løb	0	59.608
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>59.608</b>	<b>59.608</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	2.757.074	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-76.827	-757.207
Gældseftergivelse til Fredbo ApS	0	3.514.281
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>2.680.247</b>	<b>2.757.074</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>2.739.855</b>	<b>2.816.682</b>

#### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Fredbo ApS, Fredericia	100 %	2.739.855	-76.827
		<b>2.739.855</b>	<b>-76.827</b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>5. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	13.600.000	13.600.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>13.600.000</b>	<b>13.600.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	41.285.845	3.616.586
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.426.402	38.227.606
Udbytte	0	-836.606
Regulering af sikringsinstrumenter	561.716	278.259
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>43.273.963</b>	<b>41.285.845</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>56.873.963</b>	<b>54.885.845</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
FWG ApS, Fredericia	25 %	8.993.160	754.321
NWG ApS, Fredericia	25 %	0	0
		<b>8.993.160</b>	<b>754.321</b>

## 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.231.230	1.213.461	35.017.769	30.141.481
Deposita	1.096.376	0	1.096.376	0
Anden gæld	9.500.000	1.000.000	8.500.000	4.500.000
	<b>46.827.606</b>	<b>2.213.461</b>	<b>44.614.145</b>	<b>34.641.481</b>

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.231 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 61.056 t.kr.

### 8. **Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Ingen.

#### **Sambeskatning**

Selskabet er administrationselskab 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.

## 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### 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 finansiell 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 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.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 acon-to skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### 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.

# PENNEO

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

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

## Jørgen Palle Viuff

Direktør

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

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-06-24 14:12:24 UTC



## Christian Rex Lindskov Viuff

Direktør

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

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-06-25 14:59:16 UTC



## Carsten Eckhaus Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:25492145-RID:1277295041955

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-25 15:10:30 UTC



## Jørgen Palle Viuff

Dirigent

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

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-06-25 17:36:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: XM1TDG-60VGP-S80Y1-Z15AW-IN2V6-300DP

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>