



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET FREM 56 K/S
MARIENDALSVEJ 90, 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Mads Christian Dige Rønholt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Ejendomsselskabet FREM 56 K/S Mariendalsvej 90 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 11 80 11 45 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Nordestgaard Nielsen Mads Christian Dige Rønholt
Komplementar	Komplemtarselskabet Frem 56 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet FREM 56 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. maj 2016

Bestyrelse

Lars Nordestgaard Nielsen

Mads Christian Dige Rønholt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet FREM 56 K/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet FREM 56 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Varde, den 27. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

Per Christensen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at investere i og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 5,25% for beboelsedelen og 8% for erhvervsdelen. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 22.424 tkr.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 999 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 999 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.098 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.098 tkr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet FREM 56 K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til varmeanlæg.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB.....		-59.467	385.684
Af- og nedskrivninger.....		-11.139	-3.772
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.014.563	4.382.151
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		107.440	27.598
DRIFTSRESULTAT.....		1.051.397	4.791.661
Andre finansielle indtægter.....		-160	-88
Andre finansielle omkostninger.....		-357.458	-136.995
ÅRETS RESULTAT.....		693.779	4.654.578
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning tidligere års overskud til tidligere ejere.....		2.240.020	9.749.838
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.546.241	-5.095.260
I ALT.....		693.779	4.654.578

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		22.424.000	17.599.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		33.415	11.316
Materielle anlægsaktiver.....	1	22.457.415	17.611.315
ANLÆGSAKTIVER.....		22.457.415	17.611.315
Andre tilgodehavender.....		32.573	0
Periodeafgrænsningsposter.....		9.811	0
Tilgodehavender.....		42.384	0
Likvide beholdninger.....		274.577	123.613
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		316.961	123.613
AKTIVER.....		22.774.376	17.734.928

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		5.740.300	7.286.541
EGENKAPITAL.....	2	5.840.300	7.386.541
Andre hensatte forpligtelser.....		16.980	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		16.980	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.696.286	9.773.359
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	11.696.286	9.773.359
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	135.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		4.423.214	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		49.685	54.778
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		17.519	6.313
Anden gæld.....		595.392	513.937
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.220.810	575.028
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.917.096	10.348.387
PASSIVER.....		22.774.376	17.734.928
 Eventualposter mv.	4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Materielle anlægsaktiver			1	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015.....	4.430.893	162.350		
Tilgang.....	3.809.437	0		
Kostpris 31. december 2015.....	8.240.330	162.350		
Opskrivninger 1. januar 2015.....	13.169.107	0		
Opskrivninger 31. december 2015.....	13.169.107	0		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	117.796		
Årets afskrivninger	0	11.139		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	128.935		
Årets værdireguleringer.....	1.014.563	0		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	1.014.563	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	22.424.000	33.415		
Egenkapital			2	
	Selskabs-kapital	Overført overskud	Udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	100.000	7.286.541	0	7.386.541
Udloddet tidligere ejere.....			-2.240.020	-2.240.020
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.546.241	2.240.020	693.779
Egenkapital 31. december 2015.....	100.000	5.740.300	0	5.840.300
Langfristede gældsforpligtelser				3
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	9.773.359	11.831.286	135.000	11.156.000
	9.773.359	11.831.286	135.000	11.156.000
Eventualposter mv.				4
Ingen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 12.175 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.424 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2015 udgør 16.120 tkr.				

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

6

Virksomhedens erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 5,25% for beboelsesdelen og 8% for erhvervsdelen. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 22.424 tkr.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 999 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 999 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.098 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.098 tkr.