



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. marts 2017

Lars Nordestgaard Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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	Komplementarselskabet Frem 56 ApS
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet FREM 56 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. marts 2017

Bestyrelse:

Lars Nordestgaard Nielsen

Mads Christian Dige Rønholt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af Ejendomsselskabet FREM 56 K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet FREM 56 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Varde, den 2. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens erhvervsjendom 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 2016, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsedelen og 7,75% for erhvervsdelen, ejendommen er af ældre dato. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 28.719 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 1.567 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.567 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.761 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.761 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		840.659	-59.467
Af- og nedskrivninger.....		-8.354	-11.139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.295.000	1.014.563
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-248.172	107.440
DRIFTSRESULTAT		6.879.133	1.051.397
Andre finansielle indtægter.....		2.323	-160
Andre finansielle omkostninger.....		-383.050	-357.458
RESULTAT FØR SKAT		6.498.406	693.779
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		6.498.406	693.779
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets udlodning.....		2.800.000	2.240.020
Overført resultat.....		3.698.406	-1.546.241
I ALT		6.498.406	693.779

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		28.719.000	22.424.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		25.062	33.417
Materielle anlægsaktiver.....	2	28.744.062	22.457.417
ANLÆGSAKTIVER.....		28.744.062	22.457.417
Andre tilgodehavender.....		69.372	32.573
Periodeafgrænsningsposter.....		13.991	9.811
Tilgodehavender.....		83.363	42.384
Likvide beholdninger.....		2.877.305	274.577
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.960.668	316.961
AKTIVER.....		31.704.730	22.774.378

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		9.562.729	5.740.300
EGENKAPITAL.....	3	9.662.729	5.840.300
Andre hensatte forpligtelser.....		26.980	16.980
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		26.980	16.980
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.003.019	11.696.286
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	21.003.019	11.696.286
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	240.000	135.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.423.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		86.374	49.687
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		19.809	17.519
Anden gæld.....		665.819	595.392
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.012.002	5.220.812
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.015.021	16.917.098
PASSIVER.....		31.704.730	22.774.378
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)			
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2016.....	8.240.331	162.351	
Kostpris 31. december 2016.....	8.240.331	162.351	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	14.183.669	0	
Opskrivninger 31. december 2016.....	14.183.669	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	137.289	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	137.289	
Årets værdireguleringer.....	6.295.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	6.295.000	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	28.719.000	25.062	

NOTER

	Note
Egenkapital	3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Udlodning	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	100.000	5.740.300	0	5.840.300
Praksisændringer.....		124.023		124.023
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	100.000	5.864.323	0	5.964.323
Årets udlodning.....			-2.800.000	-2.800.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.698.406	2.800.000	6.498.406
Egenkapital 31. december 2016.....	100.000	9.562.729	0	9.662.729

Langfristede gældsforpligtelser	4
--	----------

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.831.286	21.243.019	240.000	20.043.000
	11.831.286	21.243.019	240.000	20.043.000

Eventualposter mv.	5
Ingen.	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der udstedt realkreditpantebreve på samlet 21.769 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 28.719 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2016 udgør 21.243 tkr.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Virksomhedens erhvervsjendom 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 2016, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsedelen og 7,75% for erhvervsdelen, ejendommen er af ældre dato. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 28.719 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 1.567 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.567 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.761 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.761 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet FREM 56 K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion/forøgelse af årets resultat før skat med 67 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 200 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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