



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. marts 2018

---

Lars Nordestgaard Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet FREM 56 K/S Mariendalsvej 90 2000 Frederiksberg  CVR-nr.: 11 80 11 45 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Nordestgaard Pedersen Mads Christian Dige Rønholt
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Frem 56 ApS
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. februar 2018

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lars Nordestgaard Pedersen

\_\_\_\_\_  
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 2017 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 13. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 31433

## 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 2017, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsesdelen og 7,75% for erhvervsdelen, ejendommen er af ældre dato. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 28.789 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 1.589 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.589 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.774 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.774 tkr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Der er rettet en væsentlige fejl vedrørende regulering af gæld til dagsværdi. Rettelsen medfører en forhøjelse af egenkapitalen med kr. 121.136. Resultat for 2016 forøges med kr. 121.136 som følge af rettelsen.

### 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	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.302.331</b>	<b>840</b>
Af- og nedskrivninger.....		-6.266	-8
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		70.000	6.295
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	-127
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.366.065</b>	<b>7.000</b>
Andre finansielle indtægter.....		15.433	2
Andre finansielle omkostninger.....	2	-305.688	-382
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.075.810</b>	<b>6.620</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.075.810</b>	<b>6.620</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Årets udlodning.....		0	2.800
Overført resultat.....		1.075.810	3.820
<b>I ALT</b> .....		<b>1.075.810</b>	<b>6.620</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		28.788.999	28.718
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		18.796	26
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>28.807.795</b>	<b>28.744</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.807.795</b>	<b>28.744</b>
Andre tilgodehavender.....		2.732.053	69
Periodeafgrænsningsposter.....		14.784	14
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.746.837</b>	<b>83</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.244.230</b>	<b>2.877</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.991.067</b>	<b>2.960</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>32.798.862</b>	<b>31.704</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		100.000	100
Overført overskud.....		10.759.676	9.684
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>10.859.676</b>	<b>9.784</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		36.980	27
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>36.980</b>	<b>27</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.642.513	20.881
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>5</b>	<b>20.642.513</b>	<b>20.881</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	240.000	240
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		349.702	116
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		23.797	20
Anden gæld.....		646.194	636
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		<b>1.259.693</b>	<b>1.012</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>21.902.206</b>	<b>21.893</b>
<b>PASSIVER</b> .....		<b>32.798.862</b>	<b>31.704</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)				
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	305.688	382		
	<b>305.688</b>	<b>382</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017.....	8.240.330	162.351		
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>8.240.330</b>	<b>162.351</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	0	137.287		
Årets afskrivninger .....	0	6.268		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>143.555</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	20.478.669	0		
Årets værdireguleringer.....	70.000	0		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>20.548.669</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>28.788.999</b>	<b>18.796</b>		
 <b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Udlodning	I alt
Egenkapital 31. december 2016.....	100.000	9.562.729	0	9.662.729
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		121.137		121.137
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2017.....</b>	<b>100.000</b>	<b>9.683.866</b>	<b>0</b>	<b>9.783.866</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.075.810		1.075.810
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>100.000</b>	<b>10.759.676</b>	<b>0</b>	<b>10.859.676</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.121.882	20.882.513	240.000	20.043.000
	<b>21.121.882</b>	<b>20.882.513</b>	<b>240.000</b>	<b>20.043.000</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv. Ingen.</b>	<b>6</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> 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 2017 udgør 28.789 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2017 udgør 21.079 tkr.	<b>7</b>
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b> 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 2017, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsesdelen og 7,75% for erhvervsdelen, ejendommen er af ældre dato. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 28.789 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 1.589 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.589 tkr.  Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.774 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.774 tkr.	<b>8</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet FREM 56 K/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er rettet en væsentlige fejl vedrørende regulering af gæld til dagsværdi. Rettelsen medfører en forhøjelse af egenkapitalen med kr. 121.136. Resultat for 2016 forøges med kr. 121.136 som følge af rettelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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.

### Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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.

### 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.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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