

FRAMBO INVEST APS

Nyholms Alle 48
2610 Rødovre

CVR nr. 25 28 23 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Rødovre den 24. maj 2017



dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelseserklæring

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Frambo Invest ApS.

Årsrapporten er aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Vi anser, at selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, stk. 1, om fritagelse af revisionspligt for selskabet, for indeværende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre den 24. maj 2017

Direktion


John Kim Frambo


Jette Frambo

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaverne i Frambo Invest ApS.

Vi har udført review af årsregnskabet for Frambo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 for 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København den 24. maj 2017
RugaardRevision
statsautoriseret revisionsfirma
CVR nr. 29 03 36 09



Michael R Rugaard
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

Frambo Invest ApS
Nyholms Alle 48
2610 Rødovre

CVR nr. 25 28 23 45
Kommune: Rødovre
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016

Direktion

John Kim Frambo
Jette Frambo

Revisor

RugaardRevision
Statsautoriseret revisionsfirma
Kobbelvænget 74, 2
2700 Brønshøj
CVR nr. 29 03 36 09

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frambo Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 på egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavende og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelse. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Balance

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		162.361	159.115
Værdiregulering af investeringsejendomme		696.774	-66.667
Finansielle indtægter		2.287	0
Finansielle omkostninger		<u>-28.826</u>	<u>-106.082</u>
Resultat før skat		832.596	-13.634
Skat af årets resultat		<u>-182.395</u>	<u>-12.237</u>
Årets resultat		<u>650.201</u>	<u>-25.871</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	0
Overført til næste år		<u>650.201</u>	<u>-25.871</u>
		<u>650.201</u>	<u>-25.871</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>3.096.774</u>	<u>2.400.000</u>
		<u>3.096.774</u>	<u>2.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.096.774</u>	<u>2.400.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	23.497
Andre tilgodehavender		<u>11.461</u>	<u>0</u>
		<u>11.461</u>	<u>23.497</u>
Likvide beholdninger		<u>70.753</u>	<u>48.878</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>82.214</u>	<u>72.375</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.178.988</u>	<u>2.472.375</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	2		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.526.489</u>	<u>876.288</u>
Egenkapital i alt		<u>1.651.489</u>	<u>1.001.288</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER			
Udskudt skat		<u>181.700</u>	<u>23.664</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>181.700</u>	<u>23.664</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3	<u>836.713</u>	<u>942.094</u>
		<u>836.713</u>	<u>942.094</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	3	102.500	102.500
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		0	48.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		84.192	84.192
Selskabsskat		13.263	12.158
Anden gæld		<u>309.131</u>	<u>258.479</u>
		<u>509.086</u>	<u>505.329</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.345.799</u>	<u>1.447.423</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.178.988</u>	<u>2.472.375</u>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Hovedaktivitet	5		

Noter

Note 1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	<u>2.590.611</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>2.590.611</u>
Dagsværdireguleringer pr. 1/1 2016	-190.611
Årets dagsværdireguleringer i 2016	<u>696.774</u>
Dagsværdireguleringer pr. 31/12 2016	<u>506.163</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u><u>3.096.774</u></u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodeller.

De væsentligste forudsætninger for værdiansættelser er følgende:

- Det anvendte afkastkrav ligger på 7,75%
- Driftsomkostninger udgør i budgettet 33% af lejeindtægterne.

Note 2 Egenkapital

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- disponering	31/12 2016
Anpartskapital	125.000			125.000
Overført resultat	876.288		650.201	1.526.489
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.001.288</u>	<u>0</u>	<u>650.201</u>	<u>1.651.489</u>

Der har inden for de seneste 5 år hverken været kapitalforhøjelser eller -nedsættelser.

Note 3 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2016	Afdrag næste år	Restgæld mellem 2 - 5 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>939.213</u>	<u>102.500</u>	<u>420.000</u>	<u>416.713</u>
	<u>939.213</u>	<u>102.500</u>	<u>420.000</u>	<u>416.713</u>

Noter

Note 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger.

Realkredit Danmark har sikkerhed i selskabets ejendom på kr. 1.636.000.

Der er udstedt et ejerpantebrev i selskabets ejendom på kr. 500.000.

Note 5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.