



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FROLCANI & CO. A/S
SØREN FRICHS VEJ 38A, 8230 ÅBYHØJ
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juni 2016

Jan Børjesson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frolcani & Co. A/S Søren Frichs Vej 38A 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 28 12 15 63 Stiftet: 30. september 2004 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jette Vestergaard Hans Vestergaard Cato Vestergaard
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Frolcani & Co. A/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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2016

Direktion

Hans Vestergaard

Bestyrelse

Jette Vestergaard

Hans Vestergaard

Cato Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Frolcani & Co. A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Frolcani & Co. A/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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "usikkerhed ved indregning og måling" som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aarhus, den 30. maj 2016

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

Heidi Agen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der grundet ovenstående fortsat kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frolcani & Co. A/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 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 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 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Investeringsejendomme indregnes til markedsværdi baseret på en individuel vurdering af hver enkelt ejendom.

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af 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 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Finansielle anlægsaktiver omfatter ikke noterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

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 årsafslutnings-tidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.053.587	887.979
Personaleomkostninger.....	1	-113.928	-116.781
Andre driftsomkostninger.....		0	-934.169
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-141.543	-2.120.620
DRIFTSRESULTAT.....		798.116	-2.283.591
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-27.396	561.870
Andre finansielle indtægter.....		4.106	11
Andre finansielle omkostninger.....	2	-409.782	-396.727
RESULTAT FØR SKAT.....		365.044	-2.118.437
Skat af årets resultat.....	3	-133.367	113.631
ÅRETS RESULTAT.....		231.677	-2.004.806
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		231.677	-2.004.806
I ALT.....		231.677	-2.004.806

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		16.200.000	16.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.200.000	16.200.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.090.000	0
Andre værdipapirer.....		2.273.252	2.300.648
Finansielle anlægsaktiver.....	5	7.363.252	2.300.648
ANLÆGSAKTIVER.....		23.563.252	18.500.648
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		367.163	0
Andre tilgodehavender.....		6.554	30.426
Periodeafgrænsningsposter.....		9.813	13.055
Tilgodehavender.....		383.530	43.481
Likvide beholdninger.....		350.901	801.183
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		734.431	844.664
AKTIVER.....		24.297.683	19.345.312
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.065.596	2.833.919
EGENKAPITAL.....	6	3.565.596	3.333.919
Hensættelse til udskudt skat.....		270.615	223.300
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		270.615	223.300
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		9.070.278	10.140.562
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		17.900	16.350
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		9.448.973	4.219.650
Anden gæld.....		199.636	237.147
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	18.736.787	14.613.709
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.070.283	1.056.992
Gæld til pengeinstitutter.....		517.776	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.155	13.080
Selskabsskat.....		86.052	49.892
Anden gæld.....		48.419	54.420
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.724.685	1.174.384
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.461.472	15.788.093
PASSIVER.....		24.297.683	19.345.312
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	113.928	116.781	
	113.928	116.781	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	139.431	122.902	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	270.351	273.825	
	409.782	396.727	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.052	49.892	
Regulering af udskudt skat.....	47.315	-163.523	
	133.367	-113.631	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		18.195.575	
Tilgang.....		5.181.543	
Afgang.....		-5.040.000	
Kostpris 31. december 2015.....		18.337.118	
Reguleringer 1. januar 2015.....		-1.995.575	
Årets regulering.....		-141.543	
Reguleringer 31. december 2015.....		-2.137.118	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		16.200.000	
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2015.....	0	1.269.909	
Tilgang.....	5.090.000	0	
Kostpris 31. december 2015.....	5.090.000	1.269.909	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	0	1.030.739	
Årets opskrivninger.....	0	-27.396	
Opskrivninger 31. december 2015.....	0	1.003.343	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	5.090.000	2.273.252	

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Sølykken ApS, Aarhus.....	5.090.000	0	100 %

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	2.833.919	3.333.919
Forslag til årets resultatdisponering.....		231.677	231.677
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	3.065.596	3.565.596

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 2.500 stk. a nom. 100 kr.....	250.000	250.000
B-aktier, 2.500 stk. a nom. 100 kr.....	250.000	250.000
	500.000	500.000

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	11.197.554	10.140.561	1.070.283	4.676.252
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	16.350	17.900	0	17.900
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.219.650	9.448.973	0	10.811.099
Anden gæld.....	237.147	199.636	0	0
	15.670.701	19.807.070	1.070.283	15.505.251

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 10. juni 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

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

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for selskab ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der grundet ovenstående fortsat kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforshold er forsvarlig.