

---

# *Frater Ejendomsinvest ApS*

Grønnegade 20, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2015

(regnskabsår 1/7 - 31/12)

---

CVR-nr. 28 13 70 01

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/2 2016

Dennis Hauschild  
Grünberger  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 for Frater Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. februar 2016

### **Direktion**

Dennis Hauschild Grünberger

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Frater Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Frater Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. juli - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 15. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Frater Ejendomsinvest ApS Grønnegade 20 7100 Vejle  CVR-nr.: 28 13 70 01 Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og drift af fast ejendom, herunder udlejning.
<b>Direktion</b>	Dennis Hauschild Grünberger
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 Postboks 399 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Codex Advokater Damhaven 5B 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Flegborg 6 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	Note	2015 DKK (6 mdr.)	2014/15 DKK (12 mdr.)
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>281.747</b>	<b>601.243</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	2.493.777	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.775.524</b>	<b>601.243</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-656.215	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.119.309</b>	<b>601.243</b>
Finansielle indtægter	3	6.475	17.356
Finansielle omkostninger	4	-155.762	-318.151
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.970.022</b>	<b>300.448</b>
Skat af årets resultat	5	-433.000	-66.300
<b>Årets resultat</b>		<b>1.537.022</b>	<b>234.148</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	849.883	0
Overført resultat	687.139	234.148
	<b>1.537.022</b>	<b>234.148</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	30. juni 2015 DKK
Investeringsejendomme		10.284.997	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>10.284.997</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		200.000	236.250
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<b>200.000</b>	<b>236.250</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.484.997</b>	<b>236.250</b>
<b>Varebeholdninger</b>	8	<b>155.378</b>	<b>8.602.813</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.138	13.953
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		849.883	830.725
Udskudt skatteaktiv	10	593.000	1.026.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.454.021</b>	<b>1.870.678</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>40.188</b>	<b>45.796</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.649.587</b>	<b>10.519.287</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.134.584</b>	<b>10.755.537</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	30. juni 2015 DKK
Selskabskapital		1.250.000	1.250.000
Overført resultat		1.349.905	662.766
Foreslået udbytte for regnskabsåret		849.883	0
<b>Egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>3.449.788</b>	<b>1.912.766</b>
Kreditinstitutter		8.202.022	8.307.706
<b>Langfristet gæld</b>	<b>11</b>	<b>8.202.022</b>	<b>8.307.706</b>
Kreditinstitutter	11	211.000	211.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere		213.532	250.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.762	43.528
Anden gæld		20.480	30.176
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>482.774</b>	<b>535.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.684.796</b>	<b>8.842.771</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.134.584</b>	<b>10.755.537</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		



# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har fortsat positive forventninger til den fremtidige indtjening og har derfor valgt at indregne et skatteaktiv i balancen på DKK 593.000. Ledelsen forventer en øget driftsaktivitet for de kommende år, hvilket er afgørende for opretholdelsen af skatteaktivets indregning.

	<u>2015</u> DKK (6 mdr.)	<u>2014/15</u> DKK (12 mdr.)
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	2.493.777	0
	<u><b>2.493.777</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.000	8.000
Andre finansielle indtægter	2.475	9.356
	<u><b>6.475</b></u>	<u><b>17.356</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	155.762	318.151
	<u><b>155.762</b></u>	<u><b>318.151</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	433.000	66.300
	<u><b>433.000</b></u>	<u><b>66.300</b></u>

# Noter til årsrapporten

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	0
Overførsler fra varebeholdning	7.791.220
Kostpris 31. december	7.791.220
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdireguleringer	2.493.777
Værdireguleringer 31. december	2.493.777
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>10.284.997</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 11 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,3	6,8	7,3
Dagsværdi	11.387.094	10.284.997	9.782.213
Ændring i dagsværdi	1.102.097	0	-502.784

## Noter til årsrapporten

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- purer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. juli	200.000
Kostpris 31. december	200.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>200.000</b>

### 8 Varebeholdninger

	2015 DKK	30. juni 2015 DKK
Handelsejendomme og grunde	155.378	8.602.813
	<b>155.378</b>	<b>8.602.813</b>

### 9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	1.250.000	662.766	0	1.912.766
Årets resultat	0	687.139	849.883	1.537.022
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.349.905</b>	<b>849.883</b>	<b>3.449.788</b>

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsrapporten

	2015	30. juni 2015
	DKK	DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	531.000	-23.000
Varebeholdninger	-144.000	0
Låneomkostninger	-16.000	-17.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-964.000	-986.000
Overført til udskudt skatteaktiv	593.000	1.026.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	593.000	1.026.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>593.000</u>	<u>1.026.000</u>

## 11 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Kreditinstitutter

Efter 5 år	7.982.022	8.032.706
Mellem 1 og 5 år	220.000	275.000
Langfristet del	8.202.022	8.307.706
Inden for 1 år	211.000	211.000
	<u>8.413.022</u>	<u>8.518.706</u>

# Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>30. juni 2015</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 8.875, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi udgør	10.284.997	8.602.813

## Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tabskaution overfor 3. mand. Beløbet er begrænset til DKK 750.000.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Frater Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser pr. 31 december 2015 udover sædvanligt for branchen.

## 13 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Frater Holding ApS, Vejle, CVR nr: 26 53 98 03

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Frater Ejendomsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ledelsen har for regnskabsåret 1. juli 2015 – 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere årsregnskabslovens mulighed for at måle investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Tilsvarende har virksomheden førtidsimplementeret ændringer til årsregnskabslovens § 46, hvorfor varebeholdninger ikke længere kan opskrives til genanskaffelsesværdi.

Førtidsimplementeringen medfører, at virksomheden måler sine investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Virksomhedens beboelsesejendomme har tidligere været klassificeret som varebeholdninger, idet ledelsen har haft til hensigt at afhænde ejendommene. Ledelsen har i 2015 besluttet, at beboelsesejendommene fremadrettet anvendes til investeringsformål og har dermed ændret brugen af ejendommene.

Beboelsesejendommene er derfor overført fra varebeholdninger til investeringsejendomme ultimo 2015 og værdireguleret til dagsværdi over resultatopgørelsen. Værdireguleringen har påvirket årets resultat efter skat - og dermed balancesum og egenkapital - positivt med DKK 1,9 mio. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, fordi ændringen af brug er foretaget pr. 31. december 2015.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, er ikke indarbejdet i årsrapporten.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## Koncernregnskab

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Bruttofortjenesten er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til salg og kontorhold mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 Frater Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for handelsejendomme opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.



# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter gældsbreve og pantebreve, der måles til dagsværdien på balancedagen.

## Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 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.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.