

FRO INVEST ApS

Rogenstrupvej 6
8831 Løgstrup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/03/2016

Finn Rohde
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FRO INVEST ApS
Rogenstrupvej 6
8831 Løgstrup

CVR-nr: 28312849
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th
Kjellerup
DK Danmark

CVR-nr: 30905652
P-enhed: 1013665741

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015, som er 11. regnskabsår for selskabet FRO Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om de alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Selskabets årsregnskab er ikke revideret. Ledelsen anser fortsat årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 09/03/2016

Direktion

Finn Rohde

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i FRO Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FRO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410,3, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden om fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Kjellerup, 09/03/2016

Heinrich Bornhøft
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED
CVR: 30905652

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Værdiregulering 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 poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån m.v.. Endvidere indgår rentetillæg og – fradrag vedrørende selskabsskat.

Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i den afsatte udskudte skat.

Balance

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommenes værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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

PASSIVER

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Realkreditgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes herefter til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på afslutningstidspunktet. Værdireguleringer af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		844.045	842.803
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		844.045	842.803
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		122.051	68.861
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		43.590	28.560
Andre finansielle indtægter		0	9.685
Øvrige finansielle omkostninger		-728.749	-747.677
Ordinært resultat før skat		280.937	202.232
Skat af årets resultat		-33.993	-25.300
Årets resultat		246.944	176.932
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		246.944	176.932
I alt		246.944	176.932

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre investeringsaktiver		25.760.000	24.760.000
Materielle anlægsaktiver i alt		25.760.000	24.760.000
Anlægsaktiver i alt		25.760.000	24.760.000
Andre tilgodehavender		234.370	255.376
Tilgodehavender i alt		234.370	255.376
Omsætningsaktiver i alt		234.370	255.376
Aktiver i alt		25.994.370	25.015.376

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		2.230.042	1.983.098
Egenkapital i alt	1	2.356.042	2.109.098
Hensættelse til udskudt skat		522.000	519.000
Hensatte forpligtelser i alt		522.000	519.000
Gæld til realkreditinstitutter		16.148.953	15.772.002
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	16.148.953	15.772.002
Gæld til realkreditinstitutter		399.261	410.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.077.502	4.661.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13.562
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.078.290	1.116.290
Skyldig selskabsskat		40.293	35.325
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		371.205	377.867
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		824	824
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.967.375	6.615.276
Gældsforpligtelser i alt		23.116.328	22.387.278
Passiver i alt		25.994.370	25.015.376

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	126.000	1.983.098	0	2.109.098
Årets resultat		246.944	0	246.944
Egenkapital ultimo	126.000	2.230.042	0	2.356.042

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	16.548.214	399.261	16.148.953	13.975.294
	16.548.214	399.261	16.148.953	13.975.294

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev nom. kr. 13.614.062 og EURO 586.700 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev kr. 695.000 med pant i grunde og bygninger.

Herudover er der tinglyst anden hæftelse kr. 148.000 med pant i grunde og bygninger.

Samlet bogført værdi af pansatte aktiver: 25.760.000