

# **FRO INVEST ApS**

Rogenstrupvej 6  
8831 Løgstrup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**20/06/2017**

**Finn Rohde**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 11 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 12 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

FRO INVEST ApS

Rogenstrupvej 6

8831 Løgstrup

CVR-nr: 28312849

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016, som er 12. 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.

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

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 12/06/2017

**Direktion**

Finn Rohde

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

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

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

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

## ÆNDRING AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven ændres målingen af selskabets gæld til amortiseret kostpris fra dagsværdi. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed. Dette har givet en negativ påvirkning af resultat for 2015 på t.kr. 28 og en negativ påvirkning af resultat for 2016 på t. kr. 16. Egenkapitalen ultimo for 2015 er forøget med t.kr. 298 og for 2016 med t.kr. 282.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

## RESULTATOPGØRELSEN

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.

## BALANCEN

### 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 salgskomkostninger 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.

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 2016 - 31. dec 2016

|   | Note | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....              |      | <b>872.562</b> | <b>844.045</b> |
| Personaleomkostninger .....                           |      | 0              | 0              |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....         |      | <b>872.562</b> | <b>844.045</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....    |      | 24.746         | 122.051        |
| Andre finansielle indtægter .....                     |      | 14.663         | 0              |
| Andre finansielle omkostninger .....                  |      | -644.368       | -728.749       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....               |      | <b>267.603</b> | <b>237.347</b> |
| Skat af årets resultat .....                          |      | -46.810        | -17.993        |
| <b>Årets resultat</b> .....                           |      | <b>220.793</b> | <b>219.354</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen ..... |      | 0              | 0              |
| Overført resultat .....                               |      | 220.793        | 219.354        |
| <b>I alt</b> .....                                    |      | <b>220.793</b> | <b>219.354</b> |



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

|   | Note | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Andre investeringsaktiver .....             |      | 21.740.000        | 25.760.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |      | <b>21.740.000</b> | <b>25.760.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |      | <b>21.740.000</b> | <b>25.760.000</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 |      | 361.326           | 234.370           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |      | <b>361.326</b>    | <b>234.370</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>361.326</b>    | <b>234.370</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |      | <b>22.101.326</b> | <b>25.994.370</b> |

# Balance 31. december 2016

## Passiver

|   | Note     | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 126.000           | 126.000           |
| Overført resultat .....   |          | 2.749.084         | 2.528.291         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>2.875.084</b>  | <b>2.654.291</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 612.000           | 606.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>612.000</b>    | <b>606.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 12.422.132        | 15.766.704        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>1</b> | <b>12.422.132</b> | <b>15.766.704</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 341.939           | 399.261           |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....   |          | 4.800.995         | 5.077.502         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                    |          |                   | 0                 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....                             |          | 561.290           | 1.078.290         |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 40.810            | 40.293            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 447.076           | 371.205           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....                                       |          | 0                 | 824               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>6.192.110</b>  | <b>6.967.375</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>18.614.242</b> | <b>22.734.079</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>22.101.326</b> | <b>25.994.370</b> |

|  | Note |
|--|------|
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser ..... | 2    |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|                           | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo .....  | 126.000  | 2.528.291                            | 2.654.291            |
| Årets resultat .....      |  | 220.793                              | 220.793              |
| Egenkapital, ultimo ..... | 126.000  | 2.749.084                            | 2.875.084            |

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 12.764.071                  | 341.939                   | 12.422.132                  | 10.945.000                    |
|                | <b>12.764.071</b>           | <b>341.939</b>            | <b>12.422.132</b>           | <b>10.945.000</b>             |

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 5,3 %.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m2.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev nom. kr. 12.761.6112 og EURO 348.700 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. 108.000 med pant i grunde og bygninger.

|  | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|--|------------|------------|
| Samlet bogført værdi af pantsatte aktiver: | 21.740.000 | 25.760.000 |