

# **FRO INVEST ApS**

Rogenstrupvej 6  
8831 Løgstrup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**26/06/2019**

**Finn Rohde**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

FRO INVEST ApS

Rogenstrupvej 6

8831 Løgstrup

CVR-nr: 28312849

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for FRO INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Løgstrup, den 26/06/2019

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

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 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-46.652</b>	<b>537.284</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-46.652</b>	<b>537.284</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		269.395	85.000
Andre finansielle omkostninger .....		-491.166	-517.928
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-268.423</b>	<b>104.356</b>
Skat af årets resultat .....		295.000	26.632
<b>Årets resultat .....</b>		<b>26.577</b>	<b>130.988</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		26.577	130.988
<b>I alt .....</b>		<b>26.577</b>	<b>130.988</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		19.390.000	21.825.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.390.000</b>	<b>21.825.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.390.000</b>	<b>21.825.000</b>
Andre tilgodehavender .....		517.567	281.880
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>517.567</b>	<b>281.880</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>517.567</b>	<b>281.880</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>19.907.567</b>	<b>22.106.880</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Overført resultat .....		2.906.649	2.880.072
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.032.649</b>	<b>3.006.072</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		285.000	580.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>285.000</b>	<b>580.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.418.367	12.072.151
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>10.418.367</b>	<b>12.072.151</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		319.550	352.836
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		5.055.135	5.069.561
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		522.390	725.590
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		274.476	300.670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.171.551</b>	<b>6.448.657</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.589.918</b>	<b>18.520.808</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>19.907.567</b>	<b>22.106.880</b>

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

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.737.917	319.550	10.418.367	8.923.618
	<b>10.737.917</b>	<b>319.550</b>	<b>10.418.367</b>	<b>8.923.618</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. 12.036.611 og EURO 208.600 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. 45.000 med pant i grunde og bygninger.

	31/12 2018	31/12 2017
Samlet bogført værdi af pantsatte aktiver:	19.390.000	21.825.000

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0