



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FREM EJENDOMME APS

ÅHAVEVEJ 92, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2019

Sten Nielsen

CVR-NR. 29 22 66 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frem Ejendomme ApS Åhavevej 92 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 29 22 66 01 Stiftet: 5. januar 2006 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Sten Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Handselsbanken Christian 8.s Vej 39A 8600 Silkeborg
	Nordea Vestergade 13 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Frem Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. maj 2019

Direktion:

Sten Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Frem Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frem Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 15. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

Erling Thomsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17458

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er fusioneret med dattervirksomheden Frem Byg ApS pr. 1. januar 2018.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven §119.

Selskabets ledelse har positive forventninger til fremtiden, og forventer således at kunne retablere kapitalen ved fremtidige driftsoverskud.

Selskabet har modtaget en ubetinget støtteerklæring fra direktør og ejer til sikring af tilstækkelig likviditet til det kommende driftsår 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		56.230	38.608
Personaleomkostninger.....	1	-2.283	-364
Af- og nedskrivninger.....		-4.912	-2.728
DRIFTSRESULTAT		49.035	35.516
Andre finansielle indtægter.....	2	0	7.661
Andre finansielle omkostninger.....		-39.116	-25.909
RESULTAT FØR SKAT		9.919	17.268
Skat af årets resultat.....	3	2.500	-4.399
ÅRETS RESULTAT		12.419	12.869
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		12.419	12.869
I ALT		12.419	12.869

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.286.923	726.770
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.286.923	726.770
ANLÆGSAKTIVER.....		1.286.923	726.770
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	199.182
Udskudte skatteaktiver.....		28.200	0
Andre tilgodehavender.....		62.500	0
Tilgodehavender.....		90.700	199.182
Likvide beholdninger.....		52.971	20.544
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		143.671	219.726
AKTIVER.....		1.430.594	946.496
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		5.000	5.000
Overført overskud.....		-110.619	-5.829
EGENKAPITAL.....	5	19.381	124.171
Gæld til realkreditinstitutter.....		344.814	364.976
Banklån.....		254.184	0
Anden gæld.....		22.500	2.326
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	621.498	367.302
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	50.400	20.300
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	4.399
Anden gæld.....		739.315	430.324
Kortfristede gældsforpligtelser.....		789.715	455.023
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.411.213	822.325
PASSIVER.....		1.430.594	946.496
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætning for fortsat drift	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)				
Andre personaleomkostninger.....	2.283	364		
	2.283	364		
Andre finansielle indtægter			2	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	7.661		
	0	7.661		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	4.399		
Regulering af udskudt skat.....	-2.500	0		
	-2.500	4.399		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018.....		747.547		
Tilgang ved fusion.....		579.842		
Kostpris 31. december 2018.....		1.327.389		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		20.777		
Tilgang ved fusion.....		14.777		
Årets afskrivninger		4.912		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		40.466		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		1.286.923		
Egenkapital			5	
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	5.000	-5.829	124.171
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion			-117.209	-117.209
Forslag til resultatdisponering.....			12.419	12.419
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	5.000	-110.619	19.381

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	365.214	20.400	268.000	385.276	20.300	
Banklån.....	284.184	30.000	133.000	0	0	
Anden gæld.....	22.500	0	0	2.326	0	
	671.898	50.400	401.000	387.602	20.300	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 365 tkr., er der afgivet følgende sikkerheder:

Pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 724 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 284 tkr., er der afgivet følgende sikkerheder:

Pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 562 tkr.

Forudsætning for fortsat drift

8

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af kapitaltabbestemmelserne i selskabsloven §119.

Selskabets ledelse har positive forventninger til fremtiden, og forventer således at kunne retablere kapitalen ved fremtidige driftsoverskud.

Selskabet har modtaget en ubetinget støtteerklæring fra direktør og ejer til sikring af tilstækkelig likviditet til det kommende driftsår 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frem Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenlægningsmetoden

Den koncerninterne fusion er foretaget efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på anskaffelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser. Sammenligningstal korrigeres ikke som følge af fusionen.

Anskaffelsestidspunktet er ved den koncerninterne fusion det regnskabsmæssige virkningstidspunkt, der er den 1. januar 2018.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.