



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2020

---

Sten Nielsen

**CVR-NR. 29 22 66 01**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Frem Ejendomme ApS Åhavevej 92 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 29 22 66 01 Stiftet: 5. januar 2006 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sten Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 7. maj 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 7. maj 2020

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 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 2020.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>75.813</b>	<b>56.230</b>
Personaleomkostninger.....	1	-8.548	-2.283
Af- og nedskrivninger.....		-4.912	-4.912
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>62.353</b>	<b>49.035</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-37.362	-39.116
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>24.991</b>	<b>9.919</b>
Skat af årets resultat.....	2	-5.600	2.500
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>19.391</b>	<b>12.419</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		19.391	12.419
<b>I ALT</b> .....		<b>19.391</b>	<b>12.419</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		1.282.011	1.286.923
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.282.011</b>	<b>1.286.923</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.282.011</b>	<b>1.286.923</b>
Udskudte skatteaktiver.....		22.600	28.200
Andre tilgodehavender.....		11.500	62.500
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>34.100</b>	<b>90.700</b>
Likvide beholdninger.....		56.253	52.971
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>90.353</b>	<b>143.671</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.372.364</b>	<b>1.430.594</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overkurs ved emission.....		5.000	5.000
Overført overskud.....		-91.227	-110.619
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>38.773</b>	<b>19.381</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		316.953	344.814
Banklån.....		221.203	254.184
Anden gæld.....		25.325	22.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>563.481</b>	<b>621.498</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	59.500	50.400
Anden gæld.....		710.610	739.315
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>770.110</b>	<b>789.715</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.333.591</b>	<b>1.411.213</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.372.364</b>	<b>1.430.594</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætning for fortsat drift	7		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)					
Andre personaleomkostninger.....	8.548	2.283			
	<b>8.548</b>	<b>2.283</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Regulering af udskudt skat.....	5.600	-2.500			
	<b>5.600</b>	<b>-2.500</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2019.....		1.327.389			
Kostpris 31. december 2019.....		<b>1.327.389</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		40.466			
Årets afskrivninger .....		4.912			
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		<b>45.378</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		<b>1.282.011</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	5.000	-110.618	19.382	
Forslag til resultatdisponering.....			19.391	19.391	
Egenkapital 31. december 2019.....	<b>125.000</b>	<b>5.000</b>	<b>-91.227</b>	<b>38.773</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>	
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	344.953	28.000	254.000	365.214	20.400
Banklån.....	252.703	31.500	95.200	284.184	30.000
Anden gæld.....	25.325	0	0	22.500	0
	<b>622.981</b>	<b>59.500</b>	<b>349.200</b>	<b>671.898</b>	<b>50.400</b>

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 345 tkr., er der afgivet følgende sikkerheder:  
Pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 721 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 253 tkr., er der afgivet følgende sikkerheder:  
Pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 561 tkr.

**Forudsætning for fortsat drift**

7

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 tilstrækkelig likviditet til det kommende driftsår 2020.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frem Ejendomme ApS for 2019 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.

## 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 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. 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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.