



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

FREM EJENDOM A/S
RIBE LANDEVEJ 12, 6100 HADERSLEV
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2017

Kim Fuglsang

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Frem Ejendom A/S Ribe Landevej 12 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 30 51 45 64 Stiftet: 1. oktober 2008 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Claes Fuglsang, Formand Kim Fuglsang Henning Fuglsang
Direktion	Henning Fuglsang
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
Pengeinstitut	Frøs Herreds Sparekasse Saltgade 24 6760 Ribe

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Frem Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 20. december 2016

Direktion

Henning Fuglsang

Bestyrelse

Claes Fuglsang
Formand

Kim Fuglsang

Henning Fuglsang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Frem Ejendom A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Frem Ejendom A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ølgod, den 20. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor

Ole Christiansen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje og udleje af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -1.460.519 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 24.421.564 kr. og en egenkapital på 6.799.574 kr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har fået nye ejere, med virkning fra 11. november 2016, med henblik på, at sikre selskabets fremtidige udvikling.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Frem Ejendom A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	56%

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

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.908.556	1.890
Andre driftsomkostninger.....		-334.557	0
Af- og nedskrivninger.....		-3.017.948	-333
DRIFTSRESULTAT		-1.443.949	1.557
Andre finansielle indtægter.....		3.244	6
Andre finansielle omkostninger.....		-551.992	-723
RESULTAT FØR SKAT		-1.992.697	840
Skat af årets resultat.....	1	532.178	-183
ÅRETS RESULTAT		-1.460.519	657
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.460.519	657
I ALT		-1.460.519	657

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		21.000.000	28.203
Materielle anlægsaktiver.....	2	21.000.000	28.203
ANLÆGSAKTIVER.....		21.000.000	28.203
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.193.220	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	44
Tilgodehavender.....		3.193.220	44
Likvide beholdninger.....		228.344	189
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.421.564	233
AKTIVER.....		24.421.564	28.436

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		6.299.574	7.760
EGENKAPITAL.....	3	6.799.574	8.260
Hensættelse til udskudt skat.....		814.000	2.059
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		814.000	2.059
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.070.144	13.897
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.070.144	13.897
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	623.000	752
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.234.524	3.336
Selskabsskat.....		712.822	0
Anden gæld.....		167.500	132
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.737.846	4.220
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.807.990	18.117
PASSIVER.....		24.421.564	28.436
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	712.822	-43	
Regulering af udskudt skat.....	-1.245.000	226	
	-532.178	183	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2015.....		30.429.232	
Afgang.....		-4.726.021	
Kostpris 30. september 2016.....		25.703.211	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		2.226.727	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-541.464	
Nedskrivning.....		2.685.030	
Årets afskrivninger		332.918	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....		4.703.211	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		21.000.000	
 Egenkapital			3
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	7.760.093	8.260.093
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.460.519	-1.460.519
Egenkapital 30. september 2016.....	500.000	6.299.574	6.799.574
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
		2016 kr.	2015 tkr.
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....		500.000	500
		500.000	500
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	14.649.104	12.693.144	623.000
	14.649.104	12.693.144	623.000
			Restgæld efter 5 år
			9.457.000
			9.457.000

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Selskabet kautionerer for søsterselskabernes (Frem Produktion A/S og Mineralvandsfabrikken Frem A/S) mellemværende med Frøs Herreds Sparekasse. Forpligtelsen udgør pr. 30. september 2016, 5.100.159 kr.

Selskabet kautionerer for søsterselskabets (Frem Produktion A/S) leasingaftale med Jyske Finans. Leasingforpligtelsen udgør pr. 30. september 2016, 109.637 kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Brdr. Adelhardt Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 11.928.144 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 21.000.000 kr.

Til sikkerhed for kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000.000 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.