



Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Utke Rask

Registreret revisor  
Johnny Svendsen

Registreret revisor  
Susanne Skjønnemand

**Frema Invest ApS**

**Rettrup Kærvej 4  
7860 Spøttrup**

**CVR-nr: 31268974**

## ÅRSRAPPORT

**1. oktober 2017 til 30. september 2018**

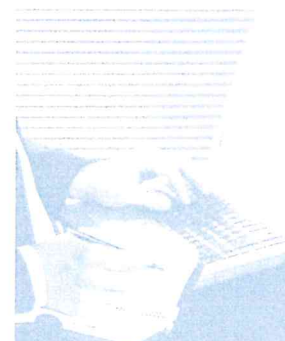
Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 2.12 2019

\_\_\_\_\_  
dirigent

Stoholm Revisionskontor  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestergade 3 - 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 - Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstov 1 - 7870 Roslev  
Tlf. 97 58 59 00 - Fax 97 57 46 75

Skive afdeling  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 12B - 7800 Skive  
Tlf. 97 58 59 00 - Fax 97 57 46 75



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Frema Invest 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev, den 28/2 2019

**Direktion**

Erik Dahl Nygaard

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end, positioned to the right of the name Erik Dahl Nygaard.

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Frema Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frema Invest ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Jebjerg, den 28/2 2019

### **Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 10422183

  
Thomas Utke Rask  
statsautoriseret revisor  
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Frema Invest ApS Rettrup Kærvej 4 7860 Spøttrup
	CVR-nr.: 31 26 89 74 Hjemsted: Skive Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Erik Dahl Nygaard
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Skive Adelgade 8 7800 Skive
<b>Revisor</b>	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergades Butikstov 1, Jebjerg 7870 Roslev

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består af investering i ejendomme til udlejning.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

### **Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og en fremgang så der kan blive et positivt resultat ved regnskabsårets afslutning.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Frema Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring samt vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>9.603</b>	<b>-8.930</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-3.266	-3.266
Andre driftsomkostninger.....	0	-451.065
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>6.337</b>	<b>-463.261</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	13
Andre finansielle omkostninger.....	-12.897	-14.168
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-6.560</b>	<b>-477.416</b>
1 Skat af årets resultat.....	35.547	39.738
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>28.987</b>	<b>-437.678</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	28.987	-437.678
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>28.987</b>	<b>-437.678</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018  
 AKTIVER

	2018	2017
2 Grunde og bygninger .....	279.222	282.489
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>279.222</b>	<b>282.489</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>279.222</b>	<b>282.489</b>
Selskabsskat .....	0	2.002
3 Udskudt skatteaktiv .....	41.181	39.738
Periodeafgrænsningsposter .....	0	1.427
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>41.181</b>	<b>43.167</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>7.037</b>	<b>4.289</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>48.218</b>	<b>47.456</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>327.440</b>	<b>329.945</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-282.785	-311.772
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-157.785</b>	<b>-186.772</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	34.104
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>0</b>	<b>34.104</b>
Prioritetsgæld.....	165.597	180.744
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>165.597</b>	<b>180.744</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	15.143	14.360
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	46.600	46.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	223.346	180.469
Anden gæld.....	27.539	38.440
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>319.628</b>	<b>301.869</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>485.225</b>	<b>482.613</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>327.440</b>	<b>329.945</b>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Ejerforhold

NOTER

	2017/18	2016/17	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat .....	-35.547	-39.738	
	<u>-35.547</u>	<u>-39.738</u>	
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo .....		310.521	
Tilgang i årets løb .....		0	
Afgang i årets løb .....		0	
		<u>310.521</u>	
 Kostpris 30. september 2018		<u>310.521</u>	
 Af-/nedskrivninger, primo .....		-28.033	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0	
Årets af-/nedskrivninger .....		-3.266	
		<u>-31.299</u>	
 Af-/nedskrivninger 30. september 2018		<u>-31.299</u>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<u><u>279.222</u></u>	
	Skattemæssig værdi	Regnskabsmæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>3 Udskudt skatteaktiv</b>			
Materielle anlægsaktiver.....	285.452	279.222	6.230
Omsætningsaktiver .....	7.037	7.037	0
Langfristede gældsforpligtelser .....	-165.597	-165.597	0
Kortfristede gældsforpligtelser .....	-319.628	-319.628	0
Skattemæssige underskud.....	172.599	0	172.599
Kurstabsfradrag .....	8.359	0	8.359
	<u>-11.778</u>	<u>-198.966</u>	<u>187.188</u>
 <b>Udskudt skatteaktiv.....</b>			<u><u>41.181</u></u>

NOTER

		2018	2017
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-311.772	28.987	-282.785
	<u>-186.772</u>	<u>28.987</u>	<u>-157.785</u>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
<b>Leasingforpligtelser</b>			
Ingen			
<b>Eventualskat</b>			
Ingen			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på		279.222	282.488
		<u>279.222</u>	<u>282.488</u>
<b>7 Ejerforhold</b>			
Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:			
EDN Holding ApS			