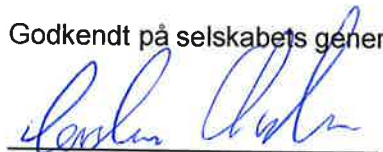


**Fredskov Ejendomme ApS  
Skovbrynet 145  
7330 Brande**

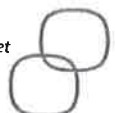
**CVR-nummer: 31496438**

**ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2015 til 30. september 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling; den 31. januar 2017



**Carsten Mølgaard Christensen**  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Fredskov 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 31. januar 2017

Direktion

Carsten Mølgaard Christensen    Bjarke Egeriis Kristensen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i Fredskov Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Fredskov Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ry, den 31. januar 2017

RevisionRy  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439



Ole M. Mikkelsen  
Registreret Revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Fredskov Ejendomme ApS  
Skovbrynet 145  
7330 Brande

CVR-nr.: 31 49 64 38  
Stiftet: 10. februar 2016  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Carsten Mølgaard Christensen  
Bjarke Egeriis Kristensen

### Revisor

RevisionRy  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Skanderborgvej 27  
8680 Ry

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Fredskov Ejendomme ApS for 2015/16 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.

#### **Leasing**

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	40 år	3.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ejendommene fordeles sig med følgende afkastkrav

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme			
Afkastkrav 6,5%	16.597	100%	-2.210

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### Selskabsskat 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>931.595</b>	<b>795.396</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-268.137	-99.524
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>663.458</b>	<b>695.872</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	193.000	674.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-54.526	9.819
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>801.932</b>	<b>1.379.691</b>
Andre finansielle indtægter .....	2.979	40.690
Andre finansielle omkostninger .....	-624.642	-729.306
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>180.269</b>	<b>691.075</b>
2 Skat af årets resultat .....	-41.000	-157.462
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>139.269</b>	<b>533.613</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	139.269	533.613
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>139.269</b>	<b>533.613</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Grunde og bygninger .....	10.572.338	11.162.737
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	375.915	575.068
Investeringsjendomme .....	16.597.000	16.404.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>27.545.253</b>	<b>28.141.805</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>27.545.253</b>	<b>28.141.805</b>
Andre tilgodehavender .....	977.616	104.228
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>977.616</b>	<b>104.228</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>54.612</b>	<b>72.582</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.032.228</b>	<b>176.810</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>28.577.481</b>	<b>28.318.615</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016  
PASSIVER**

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	135.000	135.000
Overført resultat.....	2.557.336	2.418.067
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.692.336</b>	<b>2.553.067</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	71.000	30.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>71.000</b>	<b>30.000</b>
Prioritetsgæld.....	18.517.247	18.794.118
Deposita .....	227.800	378.900
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>18.745.047</b>	<b>19.173.018</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	333.898	331.885
Kreditinstitutter.....	4.632.743	4.944.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	747.442	32.605
Anden gæld .....	1.355.015	1.253.214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.069.098</b>	<b>6.562.530</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>25.814.145</b>	<b>25.735.548</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>28.577.481</b>	<b>28.318.615</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

		2015/16	2014/15	
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været besiddelse og udlejning af fast ejendom.			
<b>2 Skat af årets resultat</b>	Regulering af eventualskatter .....	41.000	157.462	
		<b>41.000</b>	<b>157.462</b>	
		<b>41.000</b>	<b>157.462</b>	
		<b>Forslag til resultat-</b>		
		<b>Primo</b>	<b>disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomhedskapital.....	135.000	0	135.000
	Overført resultat.....	2.418.067	139.269	2.557.336
		<b>2.553.067</b>	<b>139.269</b>	<b>2.692.336</b>
		<b>2.553.067</b>	<b>139.269</b>	<b>2.692.336</b>
		<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Prioritetsgæld.....	19.126.007	18.851.145	333.898
	Deposita .....	378.900	227.800	0
		<b>19.504.907</b>	<b>19.078.945</b>	<b>333.898</b>
		<b>19.504.907</b>	<b>19.078.945</b>	<b>333.898</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	Selskabet har indgået operationel leasingforpligtigelse med en årlig leje på 26 tkr. Restforpligtelsen frem til 1. april 2020 udgør 91 tkr.			

## NOTER

2016

2015

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter der pr. 30. september 2016 udgør 18.851 tkr., er der givet pant i henholdsvis grunde og bygninger og investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør henholdsvis 10.572 tkr. og 16.597 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter der pr. 30. september 2016 udgør 4.633 tkr., er der udstedt ejerpantebreve nom. 8.000 tkr. i henholdsvis grunde og bygninger og investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør henholdsvis 10.572 tkr. og 16.597 tkr.