

**Fredskov Ejendomme ApS
Skovbrynet 145
7330 Brande**

CVR-nummer: 31496438

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

This document has esignatur Agreement-ID: b4-188d76gZPM16591553

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/12 - 2018

Carsten Mølgaard Christensen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Fredskov Ejendomme ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 19. december 2018

Direktion

Bjarke Egeriis Kristensen

Carsten Mølgaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Fredskov Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fredskov Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ry, den 19. december 2018

Revision Ry & Hammel
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26267439

Ole M. Mikkelsen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne6353

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været drift af hotel, samt besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18	2016/17
BRUTTOFORTJENESTE	961.241	1.220.474
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-187.443	-271.061
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	773.798	949.413
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-94.000	85.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	73.858	16.617
DRIFTSRESULTAT	753.656	1.051.030
Andre finansielle indtægter	0	3.166
Andre finansielle omkostninger	-467.677	-521.517
RESULTAT FØR SKAT	285.979	532.679
Skat af årets resultat	-90.000	-118.000
ÅRETS RESULTAT	195.979	414.679
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	195.979	414.679
DISPONERET I ALT	195.979	414.679

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	10.394.131	10.499.876
Investeringsejendomme	16.588.000	16.682.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	212.520	294.218
Materielle anlægsaktiver	27.194.651	27.476.094
ANLÆGSAKTIVER	27.194.651	27.476.094
Andre tilgodehavender	38.436	55.918
Tilgodehavender	38.436	55.918
Likvide beholdninger	10.147	56.305
OMSÆTNINGSAKTIVER	48.583	112.223
AKTIVER	27.243.234	27.588.317

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	135.000	135.000
Overført resultat.....	3.167.994	2.972.015
2 EGENKAPITAL	3.302.994	3.107.015
Hensættelse til udskudt skat	279.000	189.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	279.000	189.000
Prioritetsgæld.....	18.770.179	18.065.223
Deposita	214.700	263.600
3 Langfristede gældsforpligtelser	18.984.879	18.328.823
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	399.333	436.096
Kreditinstitutter.....	2.596.598	4.048.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	156.759	41.861
Anden gæld	1.523.671	1.436.911
Kortfristede gældsforpligtelser.....	4.676.361	5.963.479
GÆLDSFORPLIGTELSER	23.661.240	24.292.302
PASSIVER	27.243.234	27.588.317
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Værdiansættelse investeringsejendomme		

NOTER

2018

2017

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter der pr. 30. september 2018 udgør 19.170 tkr., er der givet pant i henholdsvis grunde og bygninger og investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør henholdsvis 10.400 tkr. og 16.588 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter der pr. 30. september 2018 udgør 2.597 tkr., er der udstedt ejerpantebreve nom. 8.000 tkr. i henholdsvis grunde og bygninger og investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør henholdsvis 10.400 tkr. og 16.588 tkr.

6 Værdiansættelse investeringsejendomme

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 6 udlejningsejendomme i Brande, som blev anskaffet i 2008-2009. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgør 1.040 tkr. samlet set for de 6 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 784 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 238 tkr. samt en udlejningsprocent på 95-100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Brande som ligger mellem 5-7 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fredskov Ejendomme 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, bortset fra nedenstående ændring. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet inden resultat før renter i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Gæld vedr. investeringsejendommene måles til amortiseret kostpris, der for konantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånesoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis medfører ændringer i resultat med +69 tkr. Ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

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 finansiel 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 finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter udgifter til drift af hotel, samt ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse vedr. udlejningsejendommene.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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>
Bygninger	30 år	70%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelsesejendomme Afkastkrav 6,25%	16.5882	100%	-2.384

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

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjarke Egeriis Kristensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-259372822777
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 11:42:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carsten Mølgaard Christensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-018086847007
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 11:34:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ole M. Mikkelsen

Som Revisor
RID: 1136297722405
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 13:15:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Carsten Mølgaard Christensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-018086847007
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 13:31:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b4-188d76gzPM16591553

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.