



Frank A. Holding ApS

Søhesten 5 A

2635 Ishøj

CVR-nr. 32281303

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-05-2017

Frank Lykke Andersen
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Frank A. Holding ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Frank A. Holding 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 24-04-2017

Direktion

Frank Lykke Andersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Frank A. Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Frank A. Holding ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frank A. Holding ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

Klippinge, den 24-04-2017

bp-revision

registrerede revisorer FSR - danske revisorer

godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen

registreret revisor FSR

Frank A. Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Frank A. Holding ApS Søhesten 5 A 2635 Ishøj
CVR-nr.	32281303
Hjemsted	Ishøj
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Frank Lykke Andersen , Direktør
Revisor	bp-revision registrerede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde ejerandele i datterselskab, og udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 6% og værdien er fastansat til 1,5 mio. kr. Ved en afkastprocent 6,5% vil værdien af investeringejendomme være ca. 1,4 mio. kr. og ved en afkastprocent på 5,5% være 1,6 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 56.312, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 2.506.853, og en egenkapital på kr. 1.399.670.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Frank A. Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende ny Årsregnskabslov

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Tilgodehavende selskabsskat" indregnes under "Andre tilgodehavender" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender.
- "Selskabsskat" indregnes i "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld.
- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi.
- Kapitalandele indregnes til indre værdi, mod tidligere indregnet til kostpris.

Ændringerne har medført at egenkapitalen for 2015 er reduceret med t.kr. 6, og resultatet for 2015 er reduceret med t.kr. 105.

Investeringsjendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede, idet ejendomsmarkedet nu igen bevæger sig mere stabilt. Endvidere er ændringen sket, fordi årsregnskabsloven nu giver mulighed for sådan indregning (investering er ikke hovedaktivitet), hvor der tidligere ikke var mulighed for indregning til dagsværdi, selvom dette gav et bedre retvisende billede. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er forbedret med t.kr. 36. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investeringsejendomme under Aktiver. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med t.kr. 1.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstallene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på fakturatidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomskatter, vedligeholdelse og forsikringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-16.815	50.910
Driftsresultat		<u>-16.815</u>	<u>50.910</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		100.707	309.008
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.101	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-41.191</u>	<u>-62.955</u>
Resultat før skat		43.802	296.963
Skat af årets resultat		<u>12.510</u>	<u>2.816</u>
Årets resultat		<u>56.312</u>	<u>299.779</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		100.668	309.008
Overført resultat		<u>-147.756</u>	<u>-9.229</u>
Resultatdisponering		<u>56.312</u>	<u>299.779</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>1.459.869</u>	<u>1.459.869</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.459.869</u>	<u>1.459.869</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>787.820</u>	<u>1.045.152</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>787.820</u>	<u>1.045.152</u>
Anlægsaktiver		<u>2.247.689</u>	<u>2.505.021</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		139.433	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		79.332	191.878
Andre tilgodehavender		38.576	8.000
Tilgodehavender		<u>257.341</u>	<u>199.878</u>
Likvide beholdninger		<u>1.823</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>259.164</u>	<u>199.878</u>
Aktiver		<u>2.506.853</u>	<u>2.704.899</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	275.760	583.092
Overført resultat	6	895.510	635.266
Udbytte for regnskabsåret	7	103.400	0
Egenkapital		<u>1.399.670</u>	<u>1.343.358</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>28.007</u>	<u>18.671</u>
Hensatte forpligtelser		<u>28.007</u>	<u>18.671</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>508.400</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>508.400</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		24.370	0
Gæld til banker		0	391.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.391	7.976
Gæld til tilknyttede virksomheder		483.543	800.753
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.367	142.394
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		105	105
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>570.776</u>	<u>1.342.870</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.079.176</u>	<u>1.342.870</u>
Passiver		<u>2.506.853</u>	<u>2.704.899</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.368	19.522
Andre finansielle omkostninger	31.823	43.433
	<u>41.191</u>	<u>62.955</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	1.459.869	1.459.869
Kostpris ultimo	<u>1.459.869</u>	<u>1.459.869</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.459.869</u>	<u>1.459.869</u>

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 6%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 1.459.869. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	462.060	462.060
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris ultimo	<u>512.060</u>	<u>462.060</u>
Opskrivninger primo	583.092	0
Ændring som følge af praksisændring	0	682.084
Årets resultat	100.668	309.008
Udbytte	-408.000	-408.000
Opskrivninger ultimo	<u>275.760</u>	<u>583.092</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>787.820</u>	<u>1.045.152</u>

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	583.092	0
Korrektion primo praksisændring	0	682.084
Årets tilgang	100.668	309.008
Årets afgang	-408.000	-408.000
Saldo ultimo	<u>275.760</u>	<u>583.092</u>

6. Overført resultat

Saldo primo	635.266	638.228
Korrektion primo praksisændring	0	-401.733
Årets tilgang	-147.756	-9.229
Udbytte datterselskab	408.000	408.000
Saldo ultimo	<u>895.510</u>	<u>635.266</u>

Noter

7. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	0	0
Afsat udbytte i regnskabsåret	103.400	0
Saldo ultimo	<u>103.400</u>	<u>0</u>

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	508.400	24.370	450.985
	<u>508.400</u>	<u>24.370</u>	<u>450.985</u>

9. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. I det afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant på kr. 581.000 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.459.869.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der udstedt ejerpantebrev på kr. 800.000, med sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.459.869.