

FRAM Ejendomme ApS

Kærlundsvej 28

9000 Aalborg

CVR-nr. 37833371

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Keld Stenbro Ramlov

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FRAM Ejendomme ApS
Kærlundsvej 28
9000 Aalborg

CVR-nr.: 37833371
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Keld Stenbro Ramlov, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for FRAM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.05.2018

Direktion

Keld Stenbro Ramlov
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FRAM Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FRAM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aalborg, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udviser et overskud på 1.128 t.kr. i forhold til 978 t.kr. sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 5.057 t.kr. efter disponering af årets resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.615.155 | 2.257.814 |
| Af- og nedskrivninger | | (678.704) | (674.189) |
| Driftsresultat | | 1.936.451 | 1.583.625 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (484.808) | (232.526) |
| Resultat før skat | | 1.451.643 | 1.351.099 |
| Skat af årets resultat | 2 | (323.136) | (372.598) |
| Årets resultat | | 1.128.507 | 978.501 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.128.507 | 978.501 |
| | | 1.128.507 | 978.501 |

Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017 | 2016 |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | <u>20.663.205</u> | <u>21.341.909</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>20.663.205</u> | <u>21.341.909</u> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | <u>3.600.000</u> | <u>0</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | <u>3.600.000</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>24.263.205</u> | <u>21.341.909</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>42.970</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>42.970</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>42.970</u> | <u>0</u> |
| Aktiver | | <u>24.306.175</u> | <u>21.341.909</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 5.006.993 | 3.878.486 |
| Egenkapital | | 5.056.993 | 3.928.486 |
| Udskudt skat | | 772.619 | 748.668 |
| Hensatte forpligtelser | | 772.619 | 748.668 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.661.622 | 10.566.473 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 9.661.622 | 10.566.473 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 914.294 | 913.133 |
| Bankgæld | | 2.428.744 | 3.035.112 |
| Deposita | | 1.618.225 | 1.517.940 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 224.494 | 51.242 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.047.225 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 282.774 | 276.494 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 299.185 | 259.251 |
| Anden gæld | | 0 | 45.110 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.814.941 | 6.098.282 |
| Gældsforpligtelser | | 18.476.563 | 16.664.755 |
| Passiver | | 24.306.175 | 21.341.909 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Koncernforhold | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 3.514.388 | 3.564.388 |
| Rettelse af væsentlige fejl | 0 | 364.098 | 364.098 |
| Korrigeret egenkapital primo | 50.000 | 3.878.486 | 3.928.486 |
| Årets resultat | 0 | 1.128.507 | 1.128.507 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 5.006.993 | 5.056.993 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|---|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 33.697 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 240.105 | 197.575 |
| Valutakursreguleringer | 11.006 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 200.000 | 34.951 |
| | 484.808 | 232.526 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 299.185 | 259.251 |
| Ændring af udskudt skat | 23.951 | 113.347 |
| | 323.136 | 372.598 |
| | | |
| | | Grunde og bygninger |
| | | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 22.016.098 |
| Kostpris ultimo | | 22.016.098 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (674.189) |
| Årets afskrivninger | | (678.704) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (1.352.893) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 20.663.205 |
| | | |
| | | Kapital- andele i associerede virksomheder |
| | | kr. |
| 4. Finansielle anlægsaktiver | | |
| Tilgange | | 3.600.000 |
| Kostpris ultimo | | 3.600.000 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 3.600.000 |

Noter

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets- form</u> | <u>Ejer- andel %</u> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: | | | |
| Teglbakken, Niverød P/S | Vestbjerg | P/S | 20,0 |

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 914.294 | 913.133 | 9.661.622 | 6.004.448 |
| | 914.294 | 913.133 | 9.661.622 | 6.004.448 |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mariendal Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.663 t.kr.

Selskabet hæfter for trækingsret i associerede virksomheder ydet af pengeinstitut. Trækingsretten er 50 mio. kr., hvoraf Fram Ejendomme ApS hæfter pro rata i henhold til ejerandel svarende til 10 mio. kr.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Mariendal Holding ApS, Kærlundsvej 28, Aalborg

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Mariendal Holding ApS, Kærlundsvej 28, Aalborg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er konstateret fejl i opgørelsen og indregningen af udskudt skat sidste år på 364 t.kr., fejlen er fundet væsentlig, hvorfor denne er korrigeret og indregnet i årsrapporten med tilpasning af sammenligningstal.

Korrektionen af den konstaterede fejl i udskudt skat har haft positiv påvirkning på sammenligningstallene for årets resultat efter skat og egenkapitalen på 364 t.kr. Aktiver i alt og passiver i alt er ikke påvirket af rettelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når lejen overgår. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 Mariendal Holding ApS og alle dennes danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------------------------|-------|
| Bygninger (restværdi 0 kr.) | 30 år |
|-----------------------------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.