



## FRAM Ejendomme ApS

Kærlundsvej 28  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37833371

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.05.2020

---

**Keld Stenbro Ramlov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

FRAM Ejendomme ApS

Kærlundsvej 28

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37833371

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Keld Stenbro Ramlov, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for FRAM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12.05.2020

## Direktion

**Keld Stenbro Ramlov**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i FRAM Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FRAM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

Aalborg, den 12.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

### **Sami Nikolai El-Galaly**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42793

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 1.268 t.kr. i forhold til 903 t.kr. sidste år, hvilket anses for tilfredsstillende. Egenkapital udgør 7.028 t.kr. efter disponering af årets resultat.

## Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det forventes ikke, at virksomheden vil blive påvirket heraf.

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

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.619.942</b>	<b>2.515.203</b>
Af- og nedskrivninger		(715.142)	(678.988)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.904.800</b>	<b>1.836.215</b>
Andre finansielle indtægter		105.841	0
Andre finansielle omkostninger	1	(381.961)	(678.670)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.628.680</b>	<b>1.157.545</b>
Skat af årets resultat	2	(361.044)	(254.659)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.267.636</b>	<b>902.886</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	200.000
Overført resultat		967.636	702.886
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.267.636</b>	<b>902.886</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		24.304.975	20.083.327
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>24.304.975</b>	<b>20.083.327</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.600.000	3.700.000
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>3.600.000</b>	<b>3.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.904.975</b>	<b>23.783.327</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		347.325	834.530
<b>Tilgodehavender</b>		<b>347.325</b>	<b>834.530</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.091.277</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.438.602</b>	<b>834.530</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.343.577</b>	<b>24.617.857</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		6.677.515	5.709.879
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.027.515</b>	<b>5.959.879</b>
Udskudt skat		925.268	838.839
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>925.268</b>	<b>838.839</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.535.688	8.997.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>18.535.688</b>	<b>8.997.437</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.100.130	815.268
Bankgæld		773.041	272.901
Deposita		1.492.904	1.668.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		296.278	348.886
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.437.920	5.454.749
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		280	689
Skyldige sambeskatningsbidrag		274.615	188.439
Anden gæld		479.938	71.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.855.106</b>	<b>8.821.702</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.390.794</b>	<b>17.819.139</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.343.577</b>	<b>24.617.857</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	5.709.879	200.000	5.959.879
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	967.636	300.000	1.267.636
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>6.677.515</b>	<b>300.000</b>	<b>7.027.515</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	132.380	65.414
Renteomkostninger i øvrigt	244.304	213.256
Øvrige finansielle omkostninger	5.277	400.000
	<b>381.961</b>	<b>678.670</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	274.615	188.439
Ændring af udskudt skat	86.429	66.220
	<b>361.044</b>	<b>254.659</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	22.115.208
Tilgange	4.936.790
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.051.998</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.031.881)
Årets afskrivninger	(715.142)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.747.023)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.304.975</b>

#### 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.700.000
Afgange	(100.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.600.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.600.000</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Teglbakken, Niverød P/S	Vestbjerg	P/S	20	18.769.403	1.238.064

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.100.130	815.268	18.535.688	14.477.937
	<b>1.100.130</b>	<b>815.268</b>	<b>18.535.688</b>	<b>14.477.937</b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KSR Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pansatte ejendomme udgør pr. balancedagen 24.305 t.kr.

Selskabet hæfter for trækingsret i associerede virksomheder ydet af pengeinstitut. Hæftelsen er begrænset til 4 mio. kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i selskabets grunde og bygninger til sikkerhed for koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Sikret bankgæld i koncernselskaber udgør pr. 31.12.2019 i alt 151 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordjyske Bank.

## **8 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

KSR Holding ApS, Kærlundsvej 28, Aalborg

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

KSR 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når lejen overgår.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv 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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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 30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.



**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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.