

**Årsrapport for 2016/17**  
38. regnskabsår

**Frost Ejendom ApS**

Torvegade 7  
9490 Pandrup

CVR-nr. 88 53 61 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Annette Frost Studsgaard

# Indholdsfortegnelse

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                    | <b>2</b>  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>Anvendt regnskabspraksis</b>             | <b>5</b>  |
| <b>Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni</b> | <b>7</b>  |
| <b>Balance 30. juni</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>Noter til årsrapporten</b>               | <b>10</b> |

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Frost Ejendom ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 29. september 2017.

## Direktion

Annette Frost Studsgaard

Henning Studsgaard

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Frost Ejendom ApS  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

CVR-nr.: 88 53 61 18  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

## Direktion

Annette Frost Studsgaard  
Henning Studsgaard

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter eje og administration af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frost Ejendom ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

### Gæld til realkreditinstitutter

Måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

### Begrundelser

Praksisændringen sker som følge af nye krav i årsregnskabsloven.

### Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er uvæsentlig og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene jf. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger og værdiregulering af gæld og investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger samt renteswap.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet HS Holding Pandrup, Registeret revisionsanpartsselskab er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til modervirksomhed".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Grunde og bygninger (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Værdien beregnes ud fra det forventede fremtidige cashflow, tilbagediskonteret med en fastsat diskonteringsrente. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på aktiverne.

### Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

# Anvendt regnskabspraksis

## Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|   | Note | <u>2016/17</u>   | <u>2015/16</u> |
|---|------|------------------|----------------|
|   |      | kr.              | tkr.           |
| <b>Bruttofortjeneste .....</b>                                |      | <b>342.029</b>   | <b>-69</b>     |
| <b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>         |      | <b>342.029</b>   | <b>-69</b>     |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder..... |      | 4.313            | 2              |
| Andre finansielle indtægter .....                             |      | 0                | 0              |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....    |      | 4.874            | 3              |
| Andre finansielle omkostninger .....                          |      | 89.808           | 76             |
| <b>Resultat før skat .....</b>                                |      | <b>251.660</b>   | <b>-146</b>    |
| Skat af årets resultat .....                                  | 1    | 55.365           | -32            |
| <b>Årets resultat .....</b>                                   |      | <b>196.295</b>   | <b>-114</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |      |                  |                |
| Overført fra tidligere år .....                               |      | 2.787.634        | 2.902          |
| Årets resultat .....  |      | 196.295          | -114           |
| <b>Til disposition .....</b>                                  |      | <b>2.983.928</b> | <b>2.788</b>   |
| Udbytte for regnskabsåret .....                               |      | 150.000          | 0              |
| Overført til næste år .....                                   |      | 2.833.928        | 2.788          |
| <b>Disponeret i alt .....</b>                                 |      | <b>2.983.928</b> | <b>2.788</b>   |



## Balance 30. juni

|  | Note | <u>2016/17</u>          | <u>2015/16</u>      |
|--|------|-------------------------|---------------------|
|  |      | kr.                     | tkr.                |
| <b>Aktiver</b>                                     |      |                         |                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                               |      |                         |                     |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |      |                         |                     |
| Grunde og bygninger .....                          |      | <u>5.644.000</u>        | <u>5.644</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>         | 2    | <u><b>5.644.000</b></u> | <u><b>5.644</b></u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |      | <u><b>5.644.000</b></u> | <u><b>5.644</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                           |      |                         |                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                             |      |                         |                     |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |      | 123.004                 | 104                 |
| Andre tilgodehavender .....                        |      | <u>1.341</u>            | <u>0</u>            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |      | <u><b>124.345</b></u>   | <u><b>105</b></u>   |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                  |      | <u><b>72.788</b></u>    | <u><b>1</b></u>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>                |      | <u><b>197.133</b></u>   | <u><b>105</b></u>   |
| <b>Aktiver i alt.....</b>                          |      | <u><b>5.841.133</b></u> | <u><b>5.749</b></u> |

## Balance 30. juni

|  | Note     | <u>2016/17</u>          | <u>2015/16</u>      |
|--|----------|-------------------------|---------------------|
|  |          | kr.                     | tkr.                |
| <b>Passiver</b>                                    |          |                         |                     |
| <b>Egenkapital</b>                                 |          |                         |                     |
| Virksomhedskapital .....                           |          | 125.000                 | 125                 |
| Overført resultat .....                            |          | 2.833.928               | 2.788               |
| Foreslået udbytte .....                            |          | 150.000                 | 0                   |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                     | <b>3</b> | <b><u>3.108.928</u></b> | <b><u>2.913</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |          |                         |                     |
| Hensættelse til udskudt skat .....                 |          | 278.755                 | 279                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>          |          | <b><u>278.755</u></b>   | <b><u>279</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |          |                         |                     |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |          |                         |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter .....               |          | 2.001.448               | 2.185               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>  | <b>4</b> | <b><u>2.001.448</u></b> | <b><u>2.185</u></b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |          |                         |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter .....               |          | 157.074                 | 156                 |
| Kreditinstitutter i øvrigt .....                   |          | 0                       | 27                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....          |          | 39.965                  | 5                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....     |          | 4.101                   | 7                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....             |          | 182.081                 | 122                 |
| Anden gæld .....                                   |          | 68.781                  | 55                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b> |          | <b><u>452.002</u></b>   | <b><u>373</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>              |          | <b><u>2.453.450</u></b> | <b><u>2.558</u></b> |
| <b>Passiver i alt.....</b>                         |          | <b><u>5.841.133</u></b> | <b><u>5.749</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5        |                         |                     |
| Eventualposter m.v.                                | 6        |                         |                     |

## Noter til årsrapporten

|          |   |                |                |
|----------|---|----------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>Skat af årets resultat</b>             | <b>2016/17</b> | <b>2015/16</b> |
|          |   | kr.            | tkr.           |
|          | Skat af årets resultat .....              | 55.365         | 38             |
|          | Udskudt skat af årets resultat .....      | 0              | -70            |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt .....</b> | <b>55.365</b>  | <b>-32</b>     |

|          |   |                            |
|----------|---|----------------------------|
| <b>2</b> | <b>Materielle anlægsaktiver</b>           | <b>Grunde og bygninger</b> |
|          |   | kr.                        |
|          | Kostpris primo .....                      | 4.376.934                  |
|          | <b>Kostpris ultimo.....</b>               | <b>4.376.934</b>           |
|          | Opskrivning primo .....                   | 1.267.067                  |
|          | <b>Opskrivninger ultimo .....</b>         | <b>1.267.067</b>           |
|          | <b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b> | <b>5.644.000</b>           |

|          |                          |                  |                |                  |                  |
|----------|--------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>3</b> | <b>Egenkapital</b>       | <b>Selskabs-</b> | <b>Udbytte</b> | <b>Overført</b>  | <b>I alt</b>     |
|          |                          | <b>kapital</b>   | kr.            | <b>resultat</b>  | kr.              |
|          |                          | kr.              | kr.            | kr.              | kr.              |
|          | Saldo primo.....         | 125.000          | 0              | 2.787.634        | 2.912.634        |
|          | Årets resultat.....      | 0                | 150.000        | 46.295           | 196.295          |
|          | <b>Saldo ultimo.....</b> | <b>125.000</b>   | <b>150.000</b> | <b>2.833.928</b> | <b>3.108.928</b> |

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.229.978

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev på tkr. 900 i ejendom, bogført til værdi tkr. 2.100. Endvidere er der vedr. gæld til realkreditinstitut givet sikkerhed i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør tkr. 5.644.

# Noter til årsrapporten

## 6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.