



Framehouse ApS

A.P. Møllers Allé 43 B
2791 Dragør
CVR-nr. 38257021

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.06.2023

Martin Kvist-Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Framehouse ApS

A.P. Møllers Allé 43 B

2791 Dragør

CVR-nr.: 38257021

Hjemsted: Dragør

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Lene Louise Kvist-Madsen, direktør

Martin Kvist-Madsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Framehouse 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 14.06.2023

Direktion

Lene Louise Kvist-Madsen
direktør

Martin Kvist-Madsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Framehouse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Framehouse ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af kontorpladser.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed opfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift fra udlejning af kontorpladser.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.103.983	3.333.952
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.446.589	0
Personaleomkostninger	1	(894.382)	(844.694)
Af- og nedskrivninger	2	(410.844)	(280.011)
Andre driftsomkostninger		(2.086.096)	(1.842.413)
Driftsresultat		6.159.250	366.834
Andre finansielle indtægter	3	29.960	38.884
Andre finansielle omkostninger	4	(1.257.922)	(3.132.159)
Resultat før skat		4.931.288	(2.726.441)
Skat af årets resultat	5	369.171	1.465.000
Årets resultat		5.300.459	(1.261.441)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.300.459	(1.261.441)
Resultatdisponering		5.300.459	(1.261.441)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		44.619.778	42.620.602
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.122.552	1.244.036
Materielle aktiver	6	45.742.330	43.864.638
Anlægsaktiver		45.742.330	43.864.638
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.610.315	1.978.935
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.729.916	0
Udskudt skat		1.451.500	1.465.000
Andre tilgodehavender		2.843.462	2.436.249
Periodeafgrænsningsposter		124.020	66.293
Tilgodehavender		7.759.213	5.946.477
Likvide beholdninger		50.210	450.544
Omsætningsaktiver		7.809.423	6.397.021
Aktiver		53.551.753	50.261.659

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		78.000	78.000
Overført overskud eller underskud		(3.562.177)	(8.862.636)
Egenkapital		(3.484.177)	(8.784.636)
Gæld til realkreditinstitutter		27.874.229	30.708.800
Bankgæld		1.953.956	2.450.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	29.828.185	33.158.800
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.224.182	1.006.054
Bankgæld		2.660.639	0
Deposita		843.342	1.376.586
Modtagne forudbetalinger fra kunder		501.861	580.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.630.357	12.748.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		704.936	3.374.151
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.124.312	5.656.543
Anden gæld		12.518.116	1.145.560
Kortfristede gældsforpligtelser		27.207.745	25.887.495
Gældsforpligtelser		57.035.930	59.046.295
Passiver		53.551.753	50.261.659
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	78.000	(8.862.636)	(8.784.636)
Årets resultat	0	5.300.459	5.300.459
Egenkapital ultimo	78.000	(3.562.177)	(3.484.177)

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift fra udlejning af kontorpladser.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	761.094	688.461
Pensioner	45.299	60.911
Andre omkostninger til social sikring	16.850	21.109
Andre personaleomkostninger	71.139	74.213
	894.382	844.694

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
---	---	---

2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	410.844	280.011
	410.844	280.011

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.810	0
Renteindtægter i øvrigt	150	38.884
	29.960	38.884

4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.456	116.914
Renteomkostninger i øvrigt	1.221.325	2.541.110
Øvrige finansielle omkostninger	10.141	474.135
	1.257.922	3.132.159

5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	13.500	(1.465.000)
Refusion i sambeskatning	(382.671)	0
	(369.171)	(1.465.000)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	42.620.602	1.857.270
Tilgange	838.587	289.360
Afgange	(2.286.000)	0
Kostpris ultimo	41.173.189	2.146.630
Af- og nedskrivninger primo	0	(613.234)
Årets afskrivninger	0	(410.844)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.024.078)
Årets dagsværdireguleringer	3.446.589	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.446.589	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.619.778	1.122.552

Investeringsejendomme består af erhvervsejendom på 2.142 m2 beliggende i Dragør.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige leje udgør 2.001 kr/m2. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,5 % pr. 31.12.2022.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4.462 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 5.577 t.kr.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.624.182	406.054	27.874.229	21.540.512
Bankgæld	600.000	600.000	1.953.956	0
	2.224.182	1.006.054	29.828.185	21.540.512

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	345.860	141.040

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kvist-Madsen Holding II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved realkredit- og ejerpantebrev i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 31.12.2022 udgør 44.620 t.kr.

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, omkostninger til drift og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, låneomkostninger 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.