

FRAMBO INVEST ApS

Nyholms Alle 48,
2610 Rødovre

CVR-nr. 25282345

Årsrapport for 2022

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. juli 2023

John Kim Frambo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for FRAMBO INVEST 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt. Det indstilles til den ordinære generalforsamlings godkendelse, at revision af årsregnskabet for det kommende år ligeledes fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 5. juli 2023

Direktion

John Kim Frambo
Direktør

Jette Frambo
Direktør

FRAMBO INVEST ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i FRAMBO INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FRAMBO INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

København, den 5. juli 2023

Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED

CVR-nr. 35649417

John Petersson
Statsautoriseret revisor
mne29420

FRAMBO INVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | FRAMBO INVEST ApS Nyholms Alle 48, 2610 Rødovre |
| CVR-nr. | 25282345 |
| Stiftelsesdato | 21. marts 2000 |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Direktion | John Kim Frambo, Direktør Jette Frambo, Direktør |
| Revisor | Harboe Consult ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Grønningen 17, st. th. 1270 København K |
| CVR-nr. | 35649417 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handels- og udlejnings- virksomhed samt efter direktionens opfattelse dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 113.348, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 4.160.768, og en egenkapital på kr. 3.089.121.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for FRAMBO INVEST ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til salg, reklame, administration, og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

FRAMBO INVEST ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 150.505 | 248.937 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 1.005.385 |
| Driftsresultat | | 150.505 | 1.254.322 |
| Andre finansielle indtægter | | 7.376 | 1.093 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -13.768 | -15.571 |
| Resultat før skat | | 144.113 | 1.239.845 |
| Skat af årets resultat | 3 | -30.766 | -262.917 |
| Årets resultat | | 113.347 | 976.928 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 113.347 | 976.928 |
| Resultatdisponering | | 113.347 | 976.928 |

FRAMBO INVEST ApS

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 4.080.142 | 4.080.142 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.080.142 | 4.080.142 |
| Anlægsaktiver | | 4.080.142 | 4.080.142 |
| Likvide beholdninger | | 80.626 | 126.499 |
| Omsætningsaktiver | | 80.626 | 126.499 |
| Aktiver | | 4.160.768 | 4.206.641 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 2.964.121 | 2.850.774 |
| Egenkapital | | 3.089.121 | 2.975.774 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 423.008 | 416.640 |
| Hensatte forpligtelser | | 423.008 | 416.640 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 165.495 | 285.320 |
| Deposita | | 49.334 | 49.334 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 214.829 | 334.654 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 112.300 | 110.904 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.000 | 12.000 |
| Selskabsskat | | 10.398 | 31.492 |
| Anden gæld | | 144.541 | 170.606 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 145.279 | 145.279 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.292 | 9.292 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 433.810 | 479.573 |
| Gældsforpligtelser | | 648.639 | 814.227 |
| Passiver | | 4.160.768 | 4.206.641 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--|------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 125.000 | 2.850.774 | 2.975.774 |
| Årets resultat | 0 | 113.347 | 113.347 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 125.000 | 2.964.121 | 3.089.121 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1 | 1 |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 13.768 | 15.570 |
| | 13.768 | 15.570 |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Selskabsskat | 24.398 | 41.492 |
| Ændring af udskudt skat | 6.368 | 221.425 |
| | 30.766 | 262.917 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 2.590.611 | 2.590.611 |
| Kostpris ultimo | 2.590.611 | 2.590.611 |
| Opskrivninger primo | 1.489.531 | 484.146 |
| Årets opskrivninger | 0 | 1.005.385 |
| Opskrivninger ultimo | 1.489.531 | 1.489.531 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.080.142 | 4.080.142 |

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodeller.

De væsentligste forudsætninger for værdiansættelser er følgende:

Det anvendte afkastkrav ligger på 6,50%

Driftsomkostninger udgør i budgettet 40% af lejeindtægterne

5. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 165.495 | 112.300 | 0 |
| Deposita | 49.334 | 0 | 0 |
| | 214.829 | 112.300 | 0 |

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2022

2021

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger.

Realkredit Danmark har sikkerhed i selskabets ejendom på kr. 1.084.000.

Der er udstedt et ejerpantebrev i selskabets ejendom på kr. 500.000 til fordel for selskabets bankforbindelse.