

FEMERN BUSINESS HOUSE ApS

Nystedvej 27,

4930 Maribo

CVR-nr. 34623333

Årsrapport for 2021

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juli 2022

Lars Stuckert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for FEMERN BUSINESS HOUSE 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen, der tillige redegør for de foranstaltninger, der er truffet for at sikre at selskabet får reetableret sin selskabskapital, indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Nærværende regnskab er ikke revideret, idet generalforsamlingen i overensstemmelse med årsregnskabsloven har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 26. juli 2022

Direktion

Erik Lystrup
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FEMERN BUSINESS HOUSE ApS Nystedvej 27, 4930 Maribo
E-mail	erik@boliglf.dk
CVR-nr.	34623333
Stiftelsesdato	31. juli 2012
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Erik Lystrup, Direktør
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, som ud fra et markedsbaseret afkastkrav på henholdsvis 7 og 11% udgør kr. 5.613.152. Afkastkravene er vurderet ud fra de enkelte bygningers forventede lejeindtægter samt forventede drifts- og administrationsomkostninger.

Der er naturligt knyttet en vis usikkerhed til dette skøn. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil eksempelvis påvirke ejendommene med henholdsvis -277.419 kr. eller +309.463 kr. og derved påvirke årets resultat og egenkapital med samme beløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 3.772.875, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 5.951.241, og en egenkapital på kr. 3.467.354.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Det er direktionens forventning af driften fremadrettet vil være overskudsgivende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for FEMERN BUSINESS HOUSE ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grundet et mere retvisende billede af værdien af grunde og bygninger er regnskabspraksis ændret til dagsværdi måling efter ÅRL § 38.

Dette giver i året en positiv effekt på resultatopgørelsen med kr. 3.713.172 og tilsvarende positiv effekt på egenkapitalen.

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

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0%
Solcelleanlæg	15 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver 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.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den

Anvendt regnskabspraksis

investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Der er ved værdiansættelse af ejendommene anvendt et afkastkrav på henholdsvis 7 og 11%

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

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.

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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		114.350	90.938
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-33.535
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.713.172	0
Driftsresultat		3.827.522	57.403
Finansielle omkostninger	1	-49.719	-47.226
Resultat før skat		3.777.803	10.177
Skat af årets resultat	2	-4.928	-12.332
Årets resultat		3.772.875	-2.155
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.772.875	-2.155
Resultatdisponering		3.772.875	-2.155

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.613.152	1.355.829
Materielle anlægsaktiver		5.613.152	1.355.829
Anlægsaktiver		5.613.152	1.355.829
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.000	0
Udskudte skatteaktiver		52.263	57.191
Andre tilgodehavender		86.443	66.063
Tilgodehavender		231.706	123.254
Likvide beholdninger		106.383	52.578
Omsætningsaktiver		338.089	175.832
Aktiver		5.951.241	1.531.661

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.387.354	-385.521
Egenkapital		3.467.354	-305.521
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		562.100	187.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.921.787	1.649.682
Kortfristede gældsforpligtelser		2.483.887	1.837.182
Gældsforpligtelser		2.483.887	1.837.182
Passiver		5.951.241	1.531.661
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	-385.521	-305.521
Årets resultat	0	3.772.875	3.772.875
Egenkapital 31. december 2021	80.000	3.387.354	3.467.354

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	49.719	47.226
	49.719	47.226
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.928	12.332
	4.928	12.332
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.506.472	1.506.472
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	544.150	0
Kostpris ultimo	2.050.622	1.506.472
Af- og nedskrivninger primo	-150.642	-117.108
Årets afskrivninger	0	-33.535
Af- og nedskrivninger ultimo	-150.642	-150.643
Årets reguleringer	3.713.172	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.713.172	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.613.152	1.355.829

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter samt forventede drifts- og administrationsomkostninger.

Afkastkravet fastsættes af ledelsen iht. ejendommens specifikke risiko, lokalitet samt ift. markedsudvikling i øvrigt.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En ændring på 0,5% i opad- eller nedadgående retning vil medføre en ændring på dagsværdien på hhv. -277.419 kr. eller +309.463 kr.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Lystrup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-525162010530

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-28 09:38:22 UTC

NEM ID 

Lars Hindsgaul Stuckert

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767706757547

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-07-28 10:24:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DDDUC-FQV41-7EPEC-ZAK44-V1X8S-WQT2N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>