

Femern Business House ApS

Nystedvej 27,

4930 Maribo

CVR-nr. 34623333

Årsrapport for 2022

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2023

Lars Stuckert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 30. juni 2023

Direktion

Erik Lystrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Femern Business House ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Femern Business House 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 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 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.

Maribo, den 30. juni 2023

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm
Statsautoriseret revisor
mne35784

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 2022 - 31. december 2022
Direktion	Erik Lystrup
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
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 6 og 10,5% udgør kr. 5.821.482. 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 -313.979 kr. eller +354.813 kr. og derved påvirke årets resultat og egenkapital med samme beløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 115.131, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 6.152.682, og en egenkapital på kr. 3.832.485.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis sidste år

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.

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.

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.

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.

Der er ved værdiansættelse af ejendommene anvendt et afkastkrav på henholdsvis 6 og 10,5%

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.

Andre tilgodehavender

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

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.

Gældsforpligtelser

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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		163.045	114.350
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	3.713.172
Driftsresultat		163.045	3.827.522
Finansielle omkostninger	1	-90.578	-49.719
Resultat før skat		72.467	3.777.803
Skat af årets resultat	2	42.664	-4.928
Årets resultat		115.131	3.772.875
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		115.131	3.772.875
Resultatdisponering		115.131	3.772.875

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.821.482	5.613.152
Materielle anlægsaktiver		5.821.482	5.613.152
Anlægsaktiver		5.821.482	5.613.152
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.349	93.000
Udskudte skatteaktiver		94.927	52.263
Andre tilgodehavender		54.516	86.443
Tilgodehavender		242.792	231.706
Likvide beholdninger		88.408	106.383
Omsætningsaktiver		331.200	338.089
Aktiver		6.152.682	5.951.241

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	80.000
Overført resultat		3.712.485	3.387.354
Egenkapital		3.832.485	3.467.354
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		455.000	437.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.865.197	2.046.387
Kortfristede gældsforpligtelser		2.320.197	2.483.887
Gældsforpligtelser		2.320.197	2.483.887
Passiver		6.152.682	5.951.241
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	0	3.387.354	3.467.354
Kapitalforhøjelse	40.000	0	0	40.000
Årets resultat	0	210.000	115.131	325.131
Overført fra overkurs ved emission	0	-210.000	210.000	0
Egenkapital 31. december 2022	120.000	0	3.712.485	3.832.485

Noter

	2022	2021
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	90.578	49.719
	90.578	49.719
2. Skat af årets resultat		
Udskudt skat	42.664	-4.928
	42.664	-4.928
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.050.622	1.506.472
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	208.330	544.150
Kostpris ultimo	2.258.952	2.050.622
Af- og nedskrivninger primo	-150.642	-150.642
Af- og nedskrivninger ultimo	-150.642	-150.642
Dagsværdireguleringer primo	3.713.172	3.713.172
Dagsværdireguleringer ultimo	3.713.172	3.713.172
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.821.482	5.613.152

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. -313.979 kr. eller +354.813 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Erik Lystrup

Direktør

Serienummer: d32feb46-efc0-4d15-be0f-31a68936355b

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-07-03 10:12:29 UTC



Christina Wibholm

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:12901038-RID:1177329570438

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-03 10:39:57 UTC



Lars Hindsgaul Stuckert

Dirigent

Serienummer: 6e1ec99f-9e36-4cc1-b887-d863e01bb641

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-07-03 14:58:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: 66SSM-TT1JO-PJNH8-12S3W-MB5D-L2UD4

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>