

Femern Business House ApS

Nystedvej 27,
4930 Maribo
CVR-nr. 34623333

Årsrapport for 2023

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2024

Lars Stuckert
Dirigent



- C. E. Christiansensvej 56, 4930 Maribo
- Søndergade 14, 1. Sal, 4900 Nakskov
- Viborgvej 4, 4800 Nykøbing F.

MEMLEM AF KRESTON GLOBAL
Samarbejde mellem uafhængige statsautoriserede revisorer



CVR: 12901038 | aa-m.dk

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 29. april 2024

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 2023 - 31. december 2023 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 revisorerets 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 29. april 2024

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 2023 - 31. december 2023
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 10% og 14,5% udgør kr. 4.463.800. 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 -153.380 kr. eller +182.978 kr. og derved påvirke årets resultat og egenkapital med samme beløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -1.002.796, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 4.637.076, og en egenkapital på kr. 1.964.163.

Ledelsen finder årets resultat ikke 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der har i regnskabsåret 2022 været en væsentlig fejl ved opgørelse af udskudt skatteforpligtelse på kr. 865.526, der burde således i 2022 eller tidligere have været indregnet en forpligtelse på kr. 865.526.

Ændringen er indregnet i egenkapitalen primo 2023 og der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

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, ejendommenes drift samt administrationsomkostninger.

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 til drift af ejendomme 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

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 10% og 14,5%

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		172.107	163.045
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.357.682	0
Andre finansielle indtægter		248	0
Finansielle omkostninger	1	-98.899	-90.578
Resultat før skat		-1.284.226	72.467
Skat af årets resultat	2	281.430	42.664
Årets resultat		-1.002.796	115.131
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		654.720	0
Overført resultat		-1.657.516	115.131
Resultatdisponering		-1.002.796	115.131

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.463.800	5.821.482
Materielle anlægsaktiver		4.463.800	5.821.482
Anlægsaktiver		4.463.800	5.821.482
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		104.397	93.349
Andre tilgodehavender		0	54.516
Tilgodehavender		104.397	147.865
Likvide beholdninger		68.879	88.408
Omsætningsaktiver		173.276	236.273
Aktiver		4.637.076	6.057.755

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		1.189.443	2.846.959
Udbytte for regnskabsåret		654.720	0
Egenkapital		1.964.163	2.966.959
Hensættelser til udskudt skat	4	489.169	770.599
Hensatte forpligtelser		489.169	770.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.553	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		394.647	455.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.738.544	1.865.197
Kortfristede gældsforpligtelser		2.183.744	2.320.197
Gældsforpligtelser		2.183.744	2.320.197
Passiver		4.637.076	6.057.755
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	120.000	3.712.485	0	3.832.485
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl	0	-865.526	0	-865.526
Foreslået udbytte	0	0	654.720	654.720
Årets resultat	0	-1.657.516	0	-1.657.516
Egenkapital 31. december 2023	120.000	1.189.443	654.720	1.964.163

Noter

	2023	2022
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	98.899	90.578
	98.899	90.578
2. Skat af årets resultat		
Udskudt skat	281.430	42.664
	281.430	42.664
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.258.952	2.258.952
Kostpris ultimo	2.258.952	2.258.952
Af- og nedskrivninger primo	-150.642	-150.642
Af- og nedskrivninger ultimo	-150.642	-150.642
Dagsværdireguleringer primo	2.355.490	3.713.172
Dagsværdireguleringer ultimo	2.355.490	3.713.172
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.463.800	5.821.482
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. -153.380 kr. eller +182.978 kr.		
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	489.169	770.599
Saldo ultimo	489.169	770.599
5. Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
6. 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 registreret, 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

2024-04-30 09:35:44 UTC



Christina Wibholm

AAGE MAAGENSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
12901038

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3a16e907-c427-4853-bc85-5e4969a16104

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-30 09:39:08 UTC



Lars Hindsgaul Stuckert

Dirigent

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-30 09:44:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: UU15X-NUJZ8-B6F0W-PEPHW-8G03U-XEPUL

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 tidsstempelt 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/validator**