

# **Framic Ejendomme ApS**

Geminivej 29-31, 2670 Greve  
CVR-nr. 35 03 07 00

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.09.24

Frank Walther Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Framic Ejendomme ApS  
Geminivej 29-31  
2670 Greve  
Hjemsted: Greve  
CVR-nr.: 35 03 07 00  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Frank Walther Hansen

---

**Bestyrelse**

---

Frank Walther Hansen  
Günther Lindahl  
Steffen Hansen  
Charlotte Huusom

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

F. Greve Holding ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Framic Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. september 2024

**Direktionen**

Frank Walther Hansen

**Bestyrelsen**

Frank Walther Hansen

Günther Lindahl

Steffen Hansen

Charlotte Huusom

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Framic Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Framic Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 19. september 2024

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45864

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af investering og administration af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.051.773</b>	<b>2.267.029</b>
1	Personaleomkostninger	-673.792	-712.853
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.377.981</b>	<b>1.554.176</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-378.905	-373.072
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>999.076</b>	<b>1.181.104</b>
2	Finansielle indtægter	11.854	5.128
3	Finansielle omkostninger	-797.008	-442.188
	<b>Resultat før skat</b>	<b>213.922</b>	<b>744.044</b>
	Skat af årets resultat	-50.227	-166.248
	<b>Årets resultat</b>	<b>163.695</b>	<b>577.796</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	625.000	4.750.000
	Overført resultat	-461.305	-4.172.204
	<b>I alt</b>	<b>163.695</b>	<b>577.796</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.24	30.06.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	23.497.220	23.821.722
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	293.364	307.767
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.790.584</b>	<b>24.129.489</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.790.584</b>	<b>24.129.489</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.750	43.750
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	312.628	269.408
	Andre tilgodehavender	20.264	36.547
	Periodeafgrænsningsposter	33.866	34.454
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>410.508</b>	<b>384.159</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>127.740</b>	<b>390.727</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>538.248</b>	<b>774.886</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.328.832</b>	<b>24.904.375</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.24	30.06.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	128.391	589.696
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>208.391</b>	<b>669.696</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.674.312	3.670.594
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.674.312</b>	<b>3.670.594</b>
4	Ansvarlig lånekapital	4.991.737	4.573.646
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.201.818	13.504.693
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.193.555</b>	<b>18.078.339</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	556.860	810.044
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.293	18.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
	Deposita	1.259.940	1.138.506
	Selskabsskat	46.508	161.854
	Anden gæld	360.973	347.592
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.252.574</b>	<b>2.485.746</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.446.129</b>	<b>20.564.085</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.328.832</b>	<b>24.904.375</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	80.000	4.761.900
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-4.750.000
Forslag til resultatdisponering	0	577.796
Saldo pr. 30.06.23	80.000	589.696
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24		
Saldo pr. 01.07.23	80.000	589.696
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-625.000
Forslag til resultatdisponering	0	163.695
Saldo pr. 30.06.24	80.000	128.391

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	542.851	598.864
Pensioner	120.000	106.000
Andre omkostninger til social sikring	5.249	3.408
Andre personaleomkostninger	5.692	4.581
I alt	673.792	712.853
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.716	5.128
Øvrige finansielle indtægter	138	0
I alt	11.854	5.128

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	118.091	63.646
Øvrige finansielle omkostninger	678.917	378.542
I alt	797.008	442.188

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Ansvarlig lånekapital	0	0	4.991.737	4.573.646
Gæld til realkreditinstitutter	556.860	10.785.152	13.758.678	14.314.737
I alt	556.860	10.785.152	18.750.415	18.888.383

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet F. Greve Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.801 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 23.497.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	20-50	0-100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.