

# **Framic Ejendomme ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.10.23

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  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

F. Greve Holding ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 27. september 2023

**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 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 27. september 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret 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		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.267.029</b>	<b>1.695.549</b>
1	Personaleomkostninger	-712.853	-772.742
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.554.176</b>	<b>922.807</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-373.072	-377.458
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.181.104</b>	<b>545.349</b>
2	Finansielle indtægter	5.128	460.746
3	Finansielle omkostninger	-442.188	-348.212
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-437.060</b>	<b>112.534</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>744.044</b>	<b>657.883</b>
	Skat af årets resultat	-166.248	-410.533
	<b>Årets resultat</b>	<b>577.796</b>	<b>247.350</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	4.750.000	1.500.000
	Overført resultat	-4.172.204	-1.252.650
	<b>I alt</b>	<b>577.796</b>	<b>247.350</b>

	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	23.821.722	24.140.038
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	307.767	356.338
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.129.489</b>	<b>24.496.376</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.129.489</b>	<b>24.496.376</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.750	43.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	269.408	240.571
Andre tilgodehavender	36.547	20.955
Periodeafgrænsningsposter	34.454	49.261
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>384.159</b>	<b>354.537</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>390.727</b>	<b>168.711</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>774.886</b>	<b>523.248</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.904.375</b>	<b>25.019.624</b>



	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	589.696	4.761.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>669.696</b>	<b>4.841.900</b>
Hensættelser til udskudt skat	3.670.594	3.666.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.670.594</b>	<b>3.666.200</b>
4 Ansvarlig lånekapital	4.573.646	0
4 Gæld til realkreditinstitutter	13.504.693	14.179.758
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.078.339</b>	<b>14.179.758</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	810.044	813.697
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.750	60.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.000
Deposita	1.138.506	1.138.506
Selskabsskat	161.854	84.986
Anden gæld	347.592	224.952
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.485.746</b>	<b>2.331.766</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.564.085</b>	<b>16.511.524</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.904.375</b>	<b>25.019.624</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22		
Saldo pr. 01.07.21	80.000	6.014.550
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	247.350
Saldo pr. 30.06.22	80.000	4.761.900
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

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	598.864	526.864
Pensioner	106.000	240.000
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Andre personaleomkostninger	4.581	2.470
I alt	712.853	772.742
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.128	4.653
Øvrige finansielle indtægter	0	456.093
I alt	5.128	460.746

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	63.646	0
Øvrige finansielle omkostninger	378.542	348.212
I alt	442.188	348.212

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Ansvarlig lånekapital	0	0	4.573.646	0
Gæld til realkreditinstitutter	810.044	10.210.461	14.314.737	14.993.455
I alt	810.044	10.210.461	18.888.383	14.993.455

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 2,5% p.a. og forfalder til helt eller delvis betaling tidligst 5 år efter optagelse af lånet i 2023. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 5 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 20.

##### *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 administrationsselskabet F. Greve Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.315 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 23.822.

## 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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### 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 udsudte 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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**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.