

Frama Ejendomme ApS
Søgårdvej 3, Skjern, 6900 Skjern

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 37 31 64 23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2024.

Lars Boje
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Frama Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 4. april 2024

Direktion

Frands Lunde Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Frama Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frama Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisors 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 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.

Skjern, den 4. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kamilla Gadgaard Jensen

statsautoriseret revisor
mne49147

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frama Ejendomme ApS Søgårdvej 3, Skjern 6900 Skjern
	CVR-nr.: 37 31 64 23
	Stiftet: 21. december 2015
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
Direktion	Frands Lunde Larsen, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
Modervirksomhed	Frama Holding ApS
Dattervirksomhed	Finderupsvej 27, Skjern ApS, Ringkøbing-Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af handel ved køb og salg af fast ejendom, produktion og udlejningsvirksomhed, samt anden efter direktionens skøn forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 68.935 kr. mod -15.927 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.005 kr. mod -19.895 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frama Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede omkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0-84%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Framo Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	68.935	-15.927
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.224	0
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-11.621	-6.875
Andre finansielle indtægter	60	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-35.481	-681
Resultat før skat	18.669	-23.483
2 Skat af årets resultat	-6.664	3.588
Årets resultat	12.005	-19.895
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-11.621	-13.021
Overføres til overført resultat	23.626	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.874
Disponeret i alt	12.005	-19.895

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	1.488.604	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.488.604</u>	<u>0</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	83.080	47.351
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>83.080</u>	<u>47.351</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.571.684</u>	<u>47.351</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	300.000	300.000
	Varebeholdninger i alt	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
5	Udsudte skatteaktiver	8.178	14.842
	Andre tilgodehavender	0	1.512
	Tilgodehavender i alt	<u>8.178</u>	<u>16.354</u>
	Likvide beholdninger	<u>104.902</u>	<u>110.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>413.080</u>	<u>426.903</u>
	Aktiver i alt	<u>1.984.764</u>	<u>474.254</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.230	34.851
Overført resultat	<u>107.028</u>	<u>83.402</u>
Egenkapital i alt	<u>180.258</u>	<u>168.253</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	<u>27.000</u>	<u>0</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.000</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.557.325	0
Anden gæld	<u>220.181</u>	<u>306.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.777.506</u>	<u>306.001</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.804.506</u>	<u>306.001</u>
Passiver i alt	<u>1.984.764</u>	<u>474.254</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	34.851	83.402	168.253
Årets overførte overskud eller underskud	0	-11.621	23.626	12.005
	50.000	23.230	107.028	180.258

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	32.900	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.581</u>	<u>681</u>
	<u>35.481</u>	<u>681</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	6.664	0
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-3.588</u>
	<u>6.664</u>	<u>-3.588</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	0	0
Tilgang i årets løb	<u>1.491.828</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.491.828</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	0
Årets afskrivninger	<u>-3.224</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-3.224</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>1.488.604</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2023	12.500	12.500
Tilgang i årets løb	<u>47.350</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>59.850</u>	<u>12.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	34.851	41.725
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-11.621</u>	<u>-6.874</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>23.230</u>	<u>34.851</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>83.080</u>	<u>47.351</u>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Frama Ejendomme ApS
Finderupsvej 27, Skjern ApS, Ringkøbing-Skjern	50 %	<u>166.161</u>	<u>-23.242</u>	<u>83.080</u>
		<u>166.161</u>	<u>-23.242</u>	<u>83.080</u>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2023	14.842	11.254
Udskudt skat af årets resultat	<u>-6.664</u>	<u>3.588</u>
	<u>8.178</u>	<u>14.842</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud til næste år	<u>8.178</u>	<u>14.842</u>
	<u>8.178</u>	<u>14.842</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf. Ingen af anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke siden selskabets stiftelse været bevægelser på virksomhedskapitalen.

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	27.000	0	27.000	27.000
	<u>27.000</u>	<u>0</u>	<u>27.000</u>	<u>27.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.072 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.489 t.kr.

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Frama Holding ApS, CVR-nr. 39 99 00 67, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.