



## Framehouse ApS

A.P. Møllers Allé 43 B  
2791 Dragør  
CVR-nr. 38257021

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.07.2024

---

**Martin Kvist-Madsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Framehouse ApS  
A.P. Møllers Allé 43 B  
2791 Dragør

CVR-nr.: 38257021  
Hjemsted: Dragør  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Lene Louise Kvist-Madsen, direktør  
Martin Kvist-Madsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Framehouse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 01.07.2024

## Direktion

**Lene Louise Kvist-Madsen**  
direktør

**Martin Kvist-Madsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Framehouse ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Framehouse ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve at sammenligningstallene i årsregnskabet var underlagt assistance med opstilling af årsregnskabet og dermed ikke var underlagt udvidet gennemgang efter Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører

handling med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 01.07.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af kontorpladser.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed opfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift fra udlejning af kontorpladser.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.936.130</b>	<b>6.032.844</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.446.589
Personaleomkostninger	1	(872.194)	(823.243)
Af- og nedskrivninger	2	(468.539)	(410.844)
Andre driftsomkostninger		(2.483.103)	(2.086.096)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.112.294</b>	<b>6.159.250</b>
Andre finansielle indtægter	3	49.534	29.960
Andre finansielle omkostninger	4	(1.133.929)	(1.257.922)
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.899</b>	<b>4.931.288</b>
Skat af årets resultat	5	(6.500)	369.171
<b>Årets resultat</b>		<b>21.399</b>	<b>5.300.459</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		21.399	5.300.459
<b>Resultatdisponering</b>		<b>21.399</b>	<b>5.300.459</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		45.252.421	44.619.778
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		951.266	1.122.552
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>46.203.687</b>	<b>45.742.330</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.203.687</b>	<b>45.742.330</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		733.807	1.610.315
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.527.752	1.729.916
Udskudt skat		1.445.000	1.451.500
Andre tilgodehavender		1.706.685	2.843.462
Periodeafgrænsningsposter		134.728	124.020
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.547.972</b>	<b>7.759.213</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>32.099</b>	<b>50.210</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.580.071</b>	<b>7.809.423</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.783.758</b>	<b>53.551.753</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		78.000	78.000
Overført overskud eller underskud		(3.540.778)	(3.562.177)
<b>Egenkapital</b>		<b>(3.462.778)</b>	<b>(3.484.177)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.257.893	27.874.229
Bankgæld		1.611.955	1.953.956
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>27.869.848</b>	<b>29.828.185</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.095.128	2.224.182
Bankgæld		2.931.785	2.660.639
Deposita		775.846	843.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		449.193	501.861
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.151.399	1.630.357
Gæld til tilknyttede virksomheder		722.511	704.936
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.400.675	6.124.312
Anden gæld		12.850.151	12.518.116
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.376.688</b>	<b>27.207.745</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.246.536</b>	<b>57.035.930</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.783.758</b>	<b>53.551.753</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	78.000	(3.562.177)	(3.484.177)
Årets resultat	0	21.399	21.399
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>78.000</b>	<b>(3.540.778)</b>	<b>(3.462.778)</b>

Selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer kapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift fra udlejning af kontorpladser.

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	777.038	761.094
Pensioner	66.247	45.299
Andre omkostninger til social sikring	28.909	16.850
	<b>872.194</b>	<b>823.243</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	468.539	410.844
	<b>468.539</b>	<b>410.844</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	49.434	29.810
Renteindtægter i øvrigt	100	150
	<b>49.534</b>	<b>29.960</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.575	26.456
Renteomkostninger i øvrigt	1.092.070	1.221.325
Øvrige finansielle omkostninger	24.284	10.141
	<b>1.133.929</b>	<b>1.257.922</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	6.500	13.500
Refusion i sambeskatning	0	(382.671)
	<b>6.500</b>	<b>(369.171)</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	41.173.189	2.146.630
Tilgange	632.643	297.253
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.805.832</b>	<b>2.443.883</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.024.078)
Årets afskrivninger	0	(468.539)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(1.492.617)</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.446.589	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.446.589</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.252.421</b>	<b>951.266</b>

Investeringsejendomme består af erhvervsejendom på 2.142 m<sup>2</sup> beliggende i Dragør.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den årlige leje udgør 2.423 kr/m<sup>2</sup>. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5% pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4.081 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 5.068 t.kr.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.624.128	1.624.182	26.257.893	20.612.345
Bankgæld	471.000	600.000	1.611.955	0
	<b>2.095.128</b>	<b>2.224.182</b>	<b>27.869.848</b>	<b>20.612.345</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendom kr.
Dagsværdi ultimo	45.252.421

## 9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	244.980	345.860

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kvist-Madsen Holding II ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved realkredit- og ejerpantebrev i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 31.12.2023 udgør 45.252 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til drift og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lønrefusioner, mv..

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, låneomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.