



Frahm Møller Bolig ApS

Vestparken 47, 9550 Mariager

CVR-nr. 39 54 21 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2024.

Johnni Sofus Frahm Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Frahm Møller Bolig 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 re-sultatet 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.

Mariager, den 11. marts 2024

Direktion

Johnni Sofus Frahm Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Frahm Møller Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Frahm Møller Bolig 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.

Hadsund, den 11. marts 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor
mne34300

Selskabsoplysninger

Selskabet	Frahm Møller Bolig ApS Vestparken 47 9550 Mariager
	Telefon: +45 61 71 98 54 E-mail: frahmbolig@outlook.dk
	CVR-nr.: 39 54 21 37 Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Johnni Sofus Frahm Møller
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark, Østergade 6-8, 9550 Mariager

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 389.303 mod 419.856 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 778.808 mod 107.877 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	389.303	419.856
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.381	-65.246
Driftsresultat	320.922	354.610
Andre finansielle indtægter	972.373	69.317
Øvrige finansielle omkostninger	-292.755	-285.040
Resultat før skat	1.000.540	138.887
2 Skat af årets resultat	-221.732	-31.010
Årets resultat	778.808	107.877
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	100.000	100.000
Overføres til overført resultat	678.808	7.877
Disponeret i alt	778.808	107.877

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.777.456	6.315.657
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.777.456</u>	<u>6.315.657</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.777.456</u>	<u>6.315.657</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	56.717	45.975
Andre tilgodehavender	0	6.323
Periodeafgrænsningsposter	<u>19.980</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>76.697</u>	<u>52.298</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>179.803</u>	<u>33.366</u>
Værdipapirer i alt	<u>179.803</u>	<u>33.366</u>
Likvide beholdninger	<u>145.353</u>	<u>51.079</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>401.853</u>	<u>136.743</u>
Aktiver i alt	<u>7.179.309</u>	<u>6.452.400</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	884.867	206.059
	Egenkapital i alt	934.867	256.059
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.204.931	5.122.528
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	223.236
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.204.931	5.345.764
5	Kortfristet del af langfristet gæld	98.269	226.480
	Depositum	321.229	368.678
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	900	21.583
	Selskabsskat	210.474	29.364
	Anden gæld	400.497	194.312
	Periodeafgrænsningsposter	8.142	10.160
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.039.511	850.577
	Gældsforpligtelser i alt	6.244.442	6.196.341
	Passiver i alt	7.179.309	6.452.400
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2022	50	198	248
Årets overførte overskud eller underskud	0	8	8
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100	100
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-100	-100
Egenkapital 1. januar 2023	<hr/> 50	<hr/> 206	<hr/> 256
Årets overførte overskud eller underskud	0	679	679
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100	100
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-100	-100
	<hr/> 50	<hr/> 885	<hr/> 935

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	232.474	45.364		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-10.742</u>	<u>-14.354</u>		
	<u>221.732</u>	<u>31.010</u>		
3. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Børsnoterede aktier	<u>179.803</u>	<u>33.366</u>		
	<u>179.803</u>	<u>33.366</u>		
4. Virksomhedskapital				
Anpartskapitalen består af 50.000 anparter á 1 kr. og multipla heraf.				
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	<u>31/12 2023</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
		fristet gæld	31/12 2023	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.303.200</u>	<u>98.269</u>	<u>5.204.931</u>	<u>4.863.362</u>
	<u>5.303.200</u>	<u>98.269</u>	<u>5.204.931</u>	<u>4.863.362</u>
6. Oplysninger om dagsværdi				Børsnoterede
				<u>aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2023				<u>179.803</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen				<u>20.663</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.396 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.777 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frahm Møller Bolig 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består primært af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til vedligehold, el, vand og varme, samt ejendomsskatter mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.