

Femern Business House ApS

Nystedvej 27

CVR-nr. 34623333

Årsrapport for 2024

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. marts 2025

Lars Stücker
Dirigent



- C. E. Christiansensvej 56, 4930 Maribo
- Søndergade 14, 1. Sal, 4900 Nakskov
- Viborgvej 4, 4800 Nykøbing F.

MEMBER OF KRESTON GLOBAL
Samarbejde mellem uafhængige statsautoriserede revisorer



CVR: 12901038 | aa-m.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Femern Business House ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 13. marts 2025

Direktion

Erik Lystrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Femern Business House ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Femern Business House ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Maribo, den 13. marts 2025

aage maagensen
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm
Statsautoriseret revisor
mne35784

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Femern Business House ApS Nystedvej 27
CVR-nr.	34623333
Stiftelsesdato	31. juli 2012
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Erik Lystrup
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi, som ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 14,5% udgør kr. 3.705.743. Afkastkravene er vurderet ud fra de enkelte bygningers forventede lejeindtægter samt forventede drifts- og administrationsomkostninger.

Der er naturligt knyttet en vis usikkerhed til dette skøn. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil eksempelvis påvirke ejendommene med henholdsvis -123.062 kr. eller +131.853 kr. og derved påvirke årets resultat og egenkapital med samme beløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 265.538, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 3.763.646, og en egenkapital på kr. 1.574.981.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende..

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Femern Business House ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens drift samt administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Der er ved værdiansættelse af ejendommene anvendt et afkastkrav på 14,5%

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		394.611	172.107
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-1.357.682
Andre finansielle indtægter		4.088	248
Finansielle omkostninger	1	-66.469	-98.899
Resultat før skat		332.230	-1.284.226
Skat af årets resultat	2	-66.692	281.430
Årets resultat		265.538	-1.002.796
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	654.720
Overført resultat		265.538	-1.657.516
Resultatdisponering		265.538	-1.002.796

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	3.705.743	4.463.800
Materielle anlægsaktiver		3.705.743	4.463.800
Anlægsaktiver		3.705.743	4.463.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.500	104.397
Periodeafgrænsningsposter		17.300	0
Tilgodehavender		20.800	104.397
Likvide beholdninger		37.103	68.879
Omsætningsaktiver		57.903	173.276
Aktiver		3.763.646	4.637.076

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		1.454.981	1.189.443
Udbytte for regnskabsåret		0	654.720
Egenkapital		1.574.981	1.964.163
Hensættelser til udskudt skat	4	550.387	489.169
Hensatte forpligtelser		550.387	489.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	50.553
Selskabsskat		5.474	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		268.677	394.647
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.358.127	1.738.544
Kortfristede gældsforpligtelser		1.638.278	2.183.744
Gældsforpligtelser		1.638.278	2.183.744
Passiver		3.763.646	4.637.076
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	120.000	1.189.443	0	1.309.443
Foreslået udbytte	0	0	654.720	654.720
Betalt udbytte	0	0	-654.720	-654.720
Årets resultat	0	265.538	0	265.538
Egenkapital 31. december 2024	120.000	1.454.981	0	1.574.981

Noter

	2024	2023
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	66.469	98.899
	66.469	98.899
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-5.474	0
Udskudt skat	-61.218	281.430
	-66.692	281.430
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	2.258.952	2.258.952
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	41.943	0
Afgang i årets løb	-718.120	0
Kostpris ultimo	1.582.775	2.258.952
Af- og nedskrivninger primo	-150.642	-150.642
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	7.064	
Af- og nedskrivninger ultimo	-143.578	-150.642
Dagsværdireguleringer primo	2.355.490	2.355.490
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-88.944	
Dagsværdireguleringer ultimo	2.266.546	2.355.490
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.705.743	4.463.800
Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter samt forventede drifts- og administrationsomkostninger.		
Afkastkravet fastsættes af ledelsen iht. ejendommens specifikke risiko, lokalitet samt ift. markedsudvikling i øvrigt.		
Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En ændring på 0,5% i opad- eller nedadgående retning vil medføre en ændring på dagsværdien på hhv. -123.062 kr. eller +131.853 kr.		
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	550.387	489.169
Saldo ultimo	550.387	489.169
5. Eventualforpligtelser		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Lystrup

Direktør

Serienummer: d32feb46-efc0-4d15-be0f-31a68936355b

IP: 77.33.xxx.xxx

2025-03-13 14:56:15 UTC



Christina Wibholm

AAGE MAAGENSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
12901038

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3a16e907-c427-4853-bc85-5e4969a16104

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-03-13 15:01:45 UTC



Lars Hindsgaul Stuckert

Dirigent

Serienummer: 6e1ec99f-9e36-4cc1-b887-d863e01bb641

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-03-13 15:11:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter