



Framehouse Storage ApS

A.P. Møllers Allé 43 B
2791 Dragør
CVR-nr. 38255983

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2025

Martin Kvist-Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 38255983
Hjemsted: Dragør
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Martin Kvist-Madsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Framehouse Storage ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 26.05.2025

Direktion

Martin Kvist-Madsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Framehouse Storage ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Framehouse Storage ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26.05.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og projektudvikling af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		744.713	779.073
Andre driftsomkostninger		(199.789)	(222.880)
Driftsresultat		544.924	556.193
Andre finansielle indtægter	1	299.612	309.041
Andre finansielle omkostninger	2	(791.660)	(775.353)
Resultat før skat		52.876	89.881
Skat af årets resultat	3	(11.938)	(19.925)
Årets resultat		40.938	69.956
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		40.938	69.956
Resultatdisponering		40.938	69.956

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		17.585.432	17.315.487
Materielle aktiver	4	17.585.432	17.315.487
Anlægsaktiver		17.585.432	17.315.487
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.141	118.947
Andre tilgodehavender		11.914.049	12.126.961
Periodeafgrænsningsposter		21.735	18.690
Tilgodehavender		12.041.925	12.264.598
Likvide beholdninger		5.096	17.553
Omsætningsaktiver		12.047.021	12.282.151
Aktiver		29.632.453	29.597.638

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		532.672	491.734
Egenkapital		582.672	541.734
Udskudt skat		430.000	319.000
Hensatte forpligtelser		430.000	319.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.139.964	5.763.711
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.471.352	3.306.050
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.611.316	9.069.761
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	634.397	634.483
Bankgæld		23.036	24.374
Deposita		194.097	218.546
Modtagne forudbetalinger fra kunder		81.107	85.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.254	89.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		470.261	555.437
Gæld til associerede virksomheder		18.510.313	18.058.842
Kortfristede gældsforpligtelser		20.008.465	19.667.143
Gældsforpligtelser		28.619.781	28.736.904
Passiver		29.632.453	29.597.638
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	491.734	541.734
Årets resultat	0	40.938	40.938
Egenkapital ultimo	50.000	532.672	582.672

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	8.400
Øvrige finansielle indtægter	299.612	300.641
	299.612	309.041

2 Andre finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	179.188	173.663
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	451.471	439.282
Renteomkostninger i øvrigt	52.304	53.305
Øvrige finansielle omkostninger	108.697	109.103
	791.660	775.353

3 Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	111.000	130.000
Refusion i sambeskatning	(99.062)	(110.075)
	11.938	19.925

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	17.315.487
Tilgange	269.945
Kostpris ultimo	17.585.432
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.585.432

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5% pr. 31.12.2024 i lighed med sidste år.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.607 t.kr.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 1.944 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med en nettoleje på 879 t.kr. I nettolejen er der indeholdt forventede omkostninger til reovering for opretholdelse af lejeniveauet på 24 t.kr.

Nettolejen består af den budgetterede husleje fratrukket direkte henførbare ejendomsomkostninger. Der budgetteres ikke med tomgang.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.227 m², der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Dragør.

Lejemålet er erhvervsudlejning til bl.a. lager, kontor og padelbaner, hvorved lejer kan opsigse lejemålet med 6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelse for udlejer.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	634.397	634.483	5.139.964	3.459.167
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.471.352	0
	634.397	634.483	8.611.316	3.459.167

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KOM Invest A/S Skive som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 31.12.2024 17.585 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.

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 andre 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 moderselskabet og alle dets øvrige 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendomme. 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 ejendomme. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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