

# **FRAMVIC INVEST ApS**

**CVR-nr.: 28975864**

Kodansvej 4 1 th  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**21/01/2022**

---

**john mikkelsen**

---

**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      FRAMVIC INVEST ApS  
Kodansvej 4 1 th  
2900 Hellerup

CVR-nr:              28975864  
Regnskabsår:      01/01/2021 - 31/12/2021

## **Ledelsesberetning**

Selskabets formål er investeringsvirksomhed

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Framvic Invet ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### *Værdiregulering af investeringsejendomme*

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### *Andre driftsomkostninger*

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### *Finansielle indtægter og omkostninger*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### *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 sambeskattede 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

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### *Likvide beholdninger*

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### *Selskabsskat og udskudt skat*

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sct Peder 11 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. 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.

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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		238.740	232.495
Ejendomsomkostninger		-156.342	-126.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	938.400	148.179
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.020.798</b>	<b>254.205</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.020.798</b>	<b>254.205</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-23.054	-33.845
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>997.744</b>	<b>220.360</b>
Skat af årets resultat		-219.494	-48.462
<b>Årets resultat</b>		<b>778.250</b>	<b>171.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		778.250	171.898
<b>I alt</b>		<b>778.250</b>	<b>171.898</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		7.918.400	6.980.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.918.400</b>	<b>6.980.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.918.400</b>	<b>6.980.000</b>
Likvide beholdninger		65.280	47.379
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>65.280</b>	<b>47.379</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.983.680</b>	<b>7.027.379</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.003.393	3.225.143
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.128.393</b>	<b>3.350.143</b>
Hensættelse til udskudt skat		512.218	305.770
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>512.218</b>	<b>305.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.403.344	2.559.754
Deposita		84.757	84.390
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.488.101</b>	<b>2.644.144</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		836.277	705.815
Skyldig selskabsskat		13.046	15.862
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.645	5.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>854.968</b>	<b>727.322</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.343.069</b>	<b>3.371.466</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.983.680</b>	<b>7.027.379</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er beliggende i København og værdiansættes på baggrund af en kvm pris svarende til kr. 34.427,-.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Gæld til realkreditinstituttet 2,4 mio. kr. har pant investeringsejendomme 7,9 mio. kr..

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0