

---

# FRAMVIC INVEST ApS

**CVR-nr.: 28975864**

Kodansvej 4 1 th  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

**01/01/2026**

---

**john mikkelsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr.: 28975864  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for FRAMVIC INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hellerup, den 01/01/2026

## **Direktion**

John Mikkelsen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

*Selskabets aktivitet er udlejning af ejendom*

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

*Dernæst redegøres for, om det økonomiske resultat har levet op til forventningerne.*

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

*Denne del medtages kun, hvis der er sket noget af afgørende betydning for regnskabsbrugerens vurdering af virksomheden*

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for selskabet 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen. Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser. Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen. Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Værdiregulering af investeringsejendomme Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Finansielle indtægter og omkostninger Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Indtægter af 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.

### 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, 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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". Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme".

#### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasing- kontrakter. Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Nettoomsætning		340.340	349.000
Ejendomsomkostninger		-111.247	-95.715
<b>Bruttoresultat</b>		<b>229.093</b>	<b>253.285</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>229.093</b>	<b>253.285</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.002.000	238.000
Andre finansielle indtægter		0	29
Øvrige finansielle omkostninger		-62.640	-52.708
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.168.453</b>	<b>438.606</b>
Skat af årets resultat		-477.059	-96.933
<b>Årets resultat</b>		<b>1.691.394</b>	<b>341.673</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.691.394	341.673
<b>I alt</b>		<b>1.691.394</b>	<b>341.673</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		11.000.000	8.998.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.000.000</b>	<b>8.998.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.000.000</b>	<b>8.998.000</b>
Likvide beholdninger		20.563	47.641
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>20.563</b>	<b>47.641</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>11.020.563</b>	<b>9.045.641</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.742.195	5.050.801
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.867.195</b>	<b>5.175.801</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.190.170	749.730
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.190.170</b>	<b>749.730</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.852.387	1.968.818
Deposita		87.000	172.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.939.387</b>	<b>2.141.618</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		907.281	947.281
Skyldig selskabsskat		67.830	31.211
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		48.700	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.023.811</b>	<b>978.492</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.963.198</b>	<b>3.120.110</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>11.020.563</b>	<b>9.045.641</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**

0