

Årsrapport for 2024

Ejendomsselskabet Femern ApS
c/o Andreas Malvang Klüts, Godthåbsvej 74, 2. 26, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 42 20 62 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. januar 2025



Andreas Malvang Klüts
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Femern ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. januar 2025

Direktion

Andreas Malvang Klüts
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Femern ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Femern ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 20. januar 2025

Nemli & Partnere Statsautoriserede Revisorer ApS

CVR-nr. 43 51 41 72

Ivan Kjeldsen
Statsautoriseret revisor
MNE10797

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Femern ApS
c/o Andreas Malvang Klüts
Godthåbsvej 74, 2. 26.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 42 20 62 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Andreas Malvang Klüts, direktør

Revisor

Nemli & Partnere Statsautoriserede Revisorer ApS
Adilsvej 9A
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og tilknyttet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 413.443, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på DKK 1.923.303.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		652.663	605.801
Finansielle omkostninger	2	<u>-122.312</u>	<u>-31.143</u>
Resultat før skat		530.351	574.658
Skat af årets resultat	3	<u>-116.908</u>	<u>-135.494</u>
Årets resultat		<u>413.443</u>	<u>439.164</u>
Overført resultat		<u>413.443</u>	<u>439.164</u>
		<u>413.443</u>	<u>439.164</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>4.625.100</u>	<u>4.625.100</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.625.100</u>	<u>4.625.100</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.625.100</u>	<u>4.625.100</u>
Aktiver i alt		<u>4.625.100</u>	<u>4.625.100</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.883.303	1.469.860
Egenkapital		1.923.303	1.509.860
Hensættelse til udskudt skat		183.722	183.722
Hensatte forpligtelser i alt		183.722	183.722
Andre kreditinstitutter		1.145.246	1.474.414
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.145.246	1.474.414
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	300.000	300.000
Banker		331.803	448.629
Kreditinstitutter		125.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.810	0
Gæld til associerede virksomheder		125.000	200.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	30.860
Selskabsskat		90.908	113.494
Anden gæld		13.987	29.927
Deposita		367.321	334.194
Kortfristede gældsforpligtelser		1.372.829	1.457.104
Gældsforpligtelser i alt		2.518.075	2.931.518
Passiver i alt		4.625.100	4.625.100

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.469.860	1.509.860
Årets resultat	0	413.443	413.443
Egenkapital 31. december 2024	40.000	1.883.303	1.923.303

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.030.696	1.070.696
Årets resultat	0	439.164	439.164
Egenkapital 31. december 2023	40.000	1.469.860	1.509.860

Noter

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
		DKK	DKK
1 Personaleomkostninger			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
		DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger		<u>122.312</u>	<u>31.143</u>
		<u>122.312</u>	<u>31.143</u>
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat		<u>116.908</u>	<u>135.494</u>
		<u>116.908</u>	<u>135.494</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2024	31. december 2024	Restgæld efter 5 år
		Afdrag næste år	
Andre kreditinstitutter	<u>1.474.414</u>	<u>1.145.246</u>	<u>0</u>
	<u>1.474.414</u>	<u>1.145.246</u>	<u>0</u>