



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

F.L. EJENDOMSELSKAB A/S
EJBY INDUSTRIVEJ 106, 2600 GLOSTRUP
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. august 2016

Anne Larsson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	F.L. Ejendomsselskab A/S Ejby Industrivej 106 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 10 35 60 40
	Stiftet: 21. juni 1986
	Hjemsted: Glostrup
	Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Bestyrelse	Mimi Larsson Anne Larsson Peter Christian Larsson Christian Frithiof Larsson
Direktion	Anne Larsson
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for F.L. Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 12. juni 2016

Direktion

Anne Larsson

Bestyrelse

Mimi Larsson

Anne Larsson

Peter Christian Larsson

Christian Frithiof Larsson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i F.L. Ejendomsselskab A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for F.L. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 12. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommen omfatter en kontor- og lagerejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter har medført et overskud på 202 tkr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for F.L. Ejendomsselskab A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger.....	50 år	50-85 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		370.817	483.377
Af- og nedskrivninger.....		-39.615	-48.354
DRIFTSRESULTAT		331.202	435.023
Finansielle indtægter.....		75	2.429
Finansielle omkostninger.....	1	-72.866	-60.242
RESULTAT FØR SKAT		258.411	377.210
Skat af årets resultat.....	2	-56.845	-86.850
ÅRETS RESULTAT		201.566	290.360
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		201.566	290.360
I ALT		201.566	290.360

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		13.073.770	13.096.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		101.007	109.110
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.174.777	13.205.892
ANLÆGSAKTIVER.....		13.174.777	13.205.892
Tilgodehavender fra salg.....		0	8.938
Andre tilgodehavender.....		1.987	395.081
Tilgodehavender.....		1.987	404.019
Likvider.....		29.228	47.003
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		31.215	451.022
AKTIVER.....		13.205.992	13.656.914
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		3.386.616	3.386.616
Overført overskud.....		3.932.183	3.730.617
EGENKAPITAL.....	4	7.818.799	7.617.233
Hensættelse til udskudt skat.....		2.351.865	2.341.858
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.351.865	2.341.858
Obligationslån.....		837.897	1.051.718
Selskabsskat.....		46.838	60.748
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	884.735	1.112.466
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	213.820	213.820
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.500.000	1.800.000
Selskabsskat.....		60.748	116.547
Anden gæld.....		374.964	453.713
Periodeafgrænsningsposter.....		1.061	1.277
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.150.593	2.585.357
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.035.328	3.697.823
PASSIVER.....		13.205.992	13.656.914
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	36.750	17.667	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.116	42.575	
	72.866	60.242	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.838	60.748	
Regulering af udskudt skat.....	10.007	26.102	
	56.845	86.850	

Materielle anlægsaktiver

3

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. maj 2015.....	8.956.236	419.412
Tilgang.....	8.500	0
Kostpris 30. april 2016.....	8.964.736	419.412
Opskrivninger 1. maj 2015.....	4.341.816	0
Opskrivninger 30. april 2016.....	4.341.816	0
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015.....	201.269	310.304
Årets afskrivninger	31.513	8.101
Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....	232.782	318.405
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	13.073.770	101.007

Den regnskabsmæssige værdi af opskrivninger udgør kr. 4.250.503.

Egenkapital

4

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	500.000	3.386.616	3.730.617	7.617.233
Forslag til årets resultatdisponering.....			201.566	201.566
Egenkapital 30. april 2016.....	500.000	3.386.616	3.932.183	7.818.799

Aktiekapitalen består af aktier á 2.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	1.265.538	1.051.717	213.820	0	
Selskabsskat.....	60.748	46.838	0	0	
	1.326.286	1.098.555	213.820	0	
 Eventualposter mv.					 6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med Champ Holding A/S, Folke-Larsens Eftf. A/S, Mimex A/S og MI-CH Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Champ Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.052 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 13.074 tkr.					
 Ejerforhold					 8
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:					
Champ Holding A/S Ejby Industrivej 106 2600 Glostrup					