



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. EJENDOMSSELSKAB A/S  
EJBY INDUSTRIVEJ 106, 2600 GLOSTRUP

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. august 2024

---

Peter Christian Larsson

CVR-NR. 10 35 60 40

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	F.L. Ejendomsselskab A/S Ejby Industrivej 106 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 10 35 60 40 Stiftet: 21. juni 1986 Kommune: Glostrup Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Bestyrelse</b>	Nils Wedel Østergaard, formand Peter Christian Larsson Martin Schak Møller
<b>Direktion</b>	Peter Christian Larsson
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 21. august 2024

Direktion:

---

Peter Christian Larsson

Bestyrelse:

---

Nils Wedel Østergaard  
Formand

---

Peter Christian Larsson

---

Martin Schak Møller

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i F.L. Ejendomsselskab A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F.L. Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 21. august 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter har medført et overskud på 638 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.213.719</b>	<b>740.494</b>
Personaleomkostninger.....	1	-20.000	-20.000
Af- og nedskrivninger.....		-262.954	-261.129
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>930.765</b>	<b>459.365</b>
Andre finansielle indtægter.....		217	0
Finansielle omkostninger.....	2	-113.548	-147.859
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>817.434</b>	<b>311.506</b>
Skat af årets resultat.....	3	-179.835	-68.531
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>637.599</b>	<b>242.975</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		637.599	242.975
<b>I ALT</b> .....		<b>637.599</b>	<b>242.975</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		11.366.238	11.605.901
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		144.087	167.378
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>11.510.325</b>	<b>11.773.279</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.510.325</b>	<b>11.773.279</b>
Likvider.....		62.189	21.018
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>62.189</b>	<b>21.018</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.572.514</b>	<b>11.794.297</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		2.574.328	2.589.323
Overført overskud.....		1.269.951	617.357
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.344.279</b>	<b>3.706.680</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		2.114.692	2.152.723
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>2.114.692</b>	<b>2.152.723</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.974.433	3.229.405
Selskabsskat.....		217.866	84.225
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.192.299</b>	<b>3.313.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		258.026	256.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.500	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.215.847	2.051.813
Anden gæld.....		432.871	302.444
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.921.244</b>	<b>2.621.264</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>5.113.543</b>	<b>5.934.894</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.572.514</b>	<b>11.794.297</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	500.000	2.589.323	617.357	3.706.680
Forslag til resultatdisponering.....			637.599	637.599
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-14.995	14.995	0
<b>Egenkapital 30. april 2024.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.574.328</b>	<b>1.269.951</b>	<b>4.344.279</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Bestyrelseshonorar .....	20.000	20.000		
	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	43.433	72.415		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	70.115	75.444		
	<b>113.548</b>	<b>147.859</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	217.866	84.225		
Regulering af udskudt skat.....	-38.031	-15.694		
	<b>179.835</b>	<b>68.531</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj 2023.....	8.973.850	276.929		
Kostpris 30. april 2024.....	<b>8.973.850</b>	<b>276.929</b>		
Opskrivninger 1. maj 2023.....	3.358.540	0		
Opskrivninger 30. april 2024.....	<b>3.358.540</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger 1. maj 2023 .....	726.489	109.551		
Årets afskrivninger .....	239.663	23.291		
Af- og nedskrivninger 30. april 2024.....	<b>966.152</b>	<b>132.842</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	<b>11.366.238</b>	<b>144.087</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....	8.065.817			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.232.459	258.026	1.955.381	3.485.412
Selskabsskat.....	217.866	0	0	84.225
	<b>3.450.325</b>	<b>258.026</b>	<b>1.955.381</b>	<b>3.569.637</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Champ Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen. Selskabet er udtrådt af sambeskatningskredsen pr. 23.02.2024. I perioden fra 24.02.2024 til 30.04.2024 er selskabet sambeskattet med PCL Invest 2009 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen fremadrettet.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for realkreditlån på 3.266 tkr. har virksomheden givet pant i ejendommen som på balancedagen udgør 11.366 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for F.L. Ejendomsselskab A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

### Skat af årets resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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 tillæg af opskrivninger og 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50-70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-30 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.