

FLA Ejendomme 1, Greve ApS

Baldershøj 27
2635 Ishøj

CVR-nr. 31495784

Årsrapport 2022

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 17. maj 2023

Frank Leiberg Nissen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

FLA Ejendomme 1, Greve ApS
Baldershøj 27
2635 Ishøj

CVR-nr.: 31495784

Direktion

Dennis Angelsø

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Kenny Madsen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde ejendomme med henblik på udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 2.685.046 mod DKK 12.777.243 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 47.785.088.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabets resultat før skat er påvirket med DKK -103.350 fra dagsværdiregulering af ejendomme.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for FLA Ejendomme 1, Greve 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 17. maj 2023

I direktionen

Dennis Angelsø
Administrerende Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i FLA Ejendomme 1, Greve ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FLA Ejendomme 1, Greve ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Søborg, den 17. maj 2023

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Kenny Madsen
Statsautoriseret revisor
mne33718

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Vareforbrug", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelse indregnes ved anvendelse af produktionsmetoden i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder og avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

Reserve for dagsværdi af sikring omfatter den akkumulerede effekt af dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter, der indregnes direkte på egenkapitalen. På tidspunktet for realisation af det afledte finansielle instrument indregnes de akkumulerede dagsværdireguleringer, der har været indregnet i reserven, i resultatopgørelsen sammen med fortjeneste eller tab ved realisation.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med FLA Holding, Greve ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalinger i henhold til en aftale, hvor selskabet har en forpligtelse til at yde levering af services i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		5.498.645	5.174.075
Personaleomkostninger	1	-1.011.940	-1.282.688
Indtjeningsbidrag		4.486.705	3.891.387
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-103.350	13.768.050
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-148.354	-149.330
Resultat af primær drift		4.235.001	17.510.107
Finansielle indtægter	3	93.854	23.022
Finansielle omkostninger	4	-897.751	-1.151.819
Resultat før skat		3.431.104	16.381.310
Skat af årets resultat	5	-746.058	-3.604.067
Årets resultat		2.685.046	12.777.243

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	2.685.046	12.777.243
Årets resultat	2.685.046	12.777.243

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	7	82.080.238	78.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		289.935	313.289
Materielle anlægsaktiver	6, 11	<u>82.370.173</u>	<u>78.913.289</u>
Andre tilgodehavender		952.799	981.022
Finansielle anlægsaktiver	8	<u>952.799</u>	<u>981.022</u>
Anlægsaktiver		<u>83.322.972</u>	<u>79.894.311</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		539.326	409.078
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		223.562	0
Andre tilgodehavender		2.824.832	1.000
Periodeafgrænsningsposter		64.964	44.045
Tilgodehavender		<u>3.652.684</u>	<u>454.123</u>
Likvide beholdninger		<u>4.938.645</u>	<u>3.844.818</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.591.329</u>	<u>4.298.941</u>
Aktiver i alt		<u>91.914.301</u>	<u>84.193.252</u>

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdi af sikring		6.550.265	917.624
Overført resultat		40.734.823	38.049.777
Egenkapital		<u>47.785.088</u>	<u>39.467.401</u>
Hensættelser til udskudt skat	5	9.631.940	9.180.664
Hensatte forpligtelser		<u>9.631.940</u>	<u>9.180.664</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.761.995	22.427.234
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>21.761.995</u>	<u>22.427.234</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		712.388	890.342
Modtagne forudbetalinger fra kunder		407.327	505.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser		563.652	387.404
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.826.070	4.832.081
Skyldigt sambeskatningsbidrag	5	1.883.475	0
Anden gæld		2.342.366	6.502.174
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.735.278</u>	<u>13.117.953</u>
Gældsforpligtelser		<u>34.497.273</u>	<u>35.545.187</u>
Passiver i alt		<u>91.914.301</u>	<u>84.193.252</u>
Afledte finansielle instrumenter	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Kontraktlige forpligtelser	13		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for dags- værdireguleringer af sikringsinstrumenter	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2021	500.000	-843.457	15.272.534	14.929.077
Koncerntilskud			10.000.000	10.000.000
Overført via resultatdisponeringen			12.777.243	12.777.243
Overført mellem nettoopskrivning efter den indre værdis metode og overført resultat		2.257.796	-2.257.796	0
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		0	2.257.796	2.257.796
Skat af egenkapitalposter		-496.715		-496.715
Egenkapital pr. 1. januar 2022	500.000	917.624	38.049.777	39.467.401
Overført via resultatdisponeringen			2.685.046	2.685.046
Værdireguleringer af sikringsinstrumenter		7.221.334		7.221.334
Skat af egenkapitalposter		-1.588.693	0	-1.588.693
Egenkapital pr. 31. december 2022	500.000	6.550.265	40.734.823	47.785.088

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	872.285	1.081.639
Pensioner	63.424	81.536
Andre omkostninger til social sikring	15.255	21.815
Andre personaleomkostninger	60.976	97.698
I alt	<u>1.011.940</u>	<u>1.282.688</u>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	148.354	149.330
I alt	<u>148.354</u>	<u>149.330</u>

3. Finansielle indtægter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	93.854	23.022
I alt	<u>93.854</u>	<u>23.022</u>

4. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	199.336	432.002
Øvrige finansielle omkostninger	698.415	719.817
I alt	<u>897.751</u>	<u>1.151.819</u>

Noter, fortsat

5. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	0	9.180.664		
Regulering af tidligere års skat	0	-9.115	-9.115	0
Skat af årets resultat	1.883.475	460.391	2.343.866	3.604.067
Skyldig pr. 31. december 2022	1.883.475	9.631.940		
Skat af sikringsinstrumenter posteret direkte på egenkapitalen			-1.588.693	-496.715
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			746.058	3.107.352
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		9.631.940		
Kortfristede gældsforpligtelser	1.883.475			
I alt	1.883.475	9.631.940		

Noter, fortsat

6. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsej- domme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	51.273.120	596.027	51.869.147	49.279.119
Tilgang i året	3.583.588	125.000	3.708.588	2.740.028
Afgang i året	0	0	0	-150.000
Kostpris pr. 31. december 2022	54.856.708	721.027	55.577.735	51.869.147
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	27.326.880	0	27.326.880	13.558.830
Årets opskrivninger	-103.350	0	-103.350	13.768.050
Opskrivninger pr. 31. december 2022	27.223.530	0	27.223.530	27.326.880
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	0	-282.738	-282.738	-195.908
Årets afskrivninger	0	-148.354	-148.354	-149.330
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0	62.500
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022	0	-431.092	-431.092	-282.738
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	82.080.238	289.935	82.370.173	78.913.289
Salgspris, afgang	0	0	0	40.500
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	-87.500
Fortjeneste/tab ved afhændelse	0	0	0	-47.000

Noter, fortsat

7. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme omfatter erhvervsejendomme beliggende i Storkøbenhavn samt erhvervs- og beboelsesejendomme primært i Region Sjælland. Erhvervsejendommene har blandet anvendelse herunder kontor, værksted og lager.

Ejendommene er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau og fuld udlejning. Værdien beregnes som den budgetterede drift divideret med det for ejendommen fastsatte afkastkrav. Ved beregningen af dagsværdien reduceres den beregnede værdi med den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der foretages reduktion for eventuel tomgangsleje og større udskudte vedligeholdelsesarbejder. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

		<u>Storkøbenhavn</u>	<u>Øvrige Sjælland</u>
Afkastkrav	I procent	6 % - 6,6 %	-
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-85.000	0
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	72.180.238	0

Boligejendomme:

		<u>Storkøbenhavn</u>	<u>Øvrige Sjælland</u>
Afkastkrav	I procent	-	4,25 % - 4,75 %
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-	-18.350
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	-	9.900.000

8. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehavender</u>	<u>I alt</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	981.022	981.022	981.022
Afgang i året	-28.223	-28.223	0
Kostpris pr. 31. december 2022	952.799	952.799	981.022
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	952.799	952.799	981.022

Noter, fortsat

9. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	22.474.383	23.317.576
I alt	<u>22.474.383</u>	<u>23.317.576</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	712.388	890.342
I alt	<u>712.388</u>	<u>890.342</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	15.974.459	16.641.662
I alt	<u>15.974.459</u>	<u>16.641.662</u>

10. Afledte finansielle instrumenter

Renteswaps

Selskabet har indgået følgende aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps:

Selskabets afledte finansielle instrumenter består af renteswaps hvor variabel rente byttes til fast rente. Alle kontrakter er indgået med veletablerede banker og markedsværdier er fastsat ud fra observerbare markedsdato. Der er indgået aftale om renteswaps til sikring af fremtidige rentebetalinger på variable forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 20 år. I aftalerne byttes en rente på henholdsvis CIBOR 3M med fast rente på 2,45 % for en restgæld på kr. 14.000.000 med en restløbetid på 13 år samt CIBOR 3M med fast rente på 1,57% for en restgæld på kr. 8.500.000 med en restløbetid på 14 år.

Årets ændringer i dagsværdi kan specificeres således:

Årets ændring i dagsværdi indregnet direkte i egenkapitalen udgør DKK 7.221.334.

Dagsværdien pr. 31/12 2022 udgør DKK 2.689.272.

Noter, fortsat

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2022	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld DKK	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter og ejerforeninger.	2.507.000	41.080.238
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.	28.490.000	77.280.238
Likvider deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	2.565.000	2.566.722

12. Eventualforpligtelser

FLA Ejendomme 1, Greve ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

13. Kontraktlige forpligtelser

	2022 DKK	2021 DKK
Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af varebil. Leasingforpligtelsen udgør	0	47.000
Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af truck. Leasingforpligtelsen udgør	6.959	24.000
Leje- og leasingforpligtelser i alt	6.959	71.000

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Direktør

Serienummer: 20a5fda8-b154-4108-bcea-a5105929e049

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-05-17 08:02:50 UTC



Kenny Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1264071859276

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-05-17 08:13:48 UTC



Frank Leiberg Nissen

Dirigent

Serienummer: 067087ae-09f7-4eea-a3e3-3f8c22aca46a

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-05-19 08:38:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: ECCEIHSDDQ-KKFP7-S8T6L-4OUUM-APYTE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>