

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

FLA EJENDOMME 1, GREVE APS

Baldershøj 27

2635 Ishøj

CVR-nr. 31 49 57 84

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 10/6 2020

Frank Leiberg Nissen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4-6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-12 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 | 13 |
| Balance pr. 31. december 2019 | 14-15 |
| Egenkapitalopgørelse | 16 |
| Noter | 17-21 |

Selskab

FLA Ejendomme 1, Greve ApS
Baldershøj 27
2635 Ishøj

CVR-nummer 31 49 57 84

12. regnskabsår

Hjemsted: Ishøj

Direktion

Dennis Angelsø

Revision

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

Kenny Madsen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

FLA Ejendomme 1, Greve ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på t.kr. -294 og har således ikke indfriet de forventninger, der var stillet til året. Der er i regnskabsåret foretaget værdiregulering af ejendomme med i alt t.kr. 1.908, heraf er t.kr. 775 realiseret fortjeneste ved salg af ejendomme.

Selskabets egenkapital udgør t.kr. 18.645.

Den forventede udvikling

Der forventes et positiv resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 10. juni 2020

I direktionen

Dennis Angelsø
Direktør

Til kapitalejeren i FLA Ejendomme 1, Greve ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FLA Ejendomme 1, Greve ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 regnskabsbrugerne 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.
- * 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 væsentlig 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 10. juni 2020

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Kenny Madsen
statsautoriseret revisor
mne33718

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

ÆNDRET REGNSKABSOPSTILLING

På baggrund af selskabets aktiviteter med udlejning af ejendomme er årsregnskabslovens skemakrav fraveget ved benævnelsen af enkelte regnskabsposter.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet 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. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 afskrivning 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. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Lejeindtægter

Selskabets lejeindtægter omfatter opkrævning af husleje for regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de til ejendommene direkte henførbare driftsomkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

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

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.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med FLA Holding, Greve ApS som administrationselskab. 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.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme værdiansættes enten til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og et afkast baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom, eller til vurdering foretaget af uafhængig vurderingsmand.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedre ejendommens fremtidig afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2 - 5 år | 0-10% |

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger

Fortjeneste/tab ved salg er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Ejendomme under opførelse

Ejendomme til videresalg værdiansættes til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter udover anskaffelsespris, de direkte henførbare omkostninger der i byggeperioden er medgået til projektet.

Ejendomme som tidligere har været klassificeret som investeringsejendomme, men hvor hensigten og anvendelsen er ændret i løbet af regnskabsåret, er overført til dagsværdi på omvurderings-tidspunktet.

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.

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.

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse af omkostninger til tabsgivende kontrakter og garantiarbejder på projektejendomme.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat reguleret for årets skat på dagsværdireguleringen. Indtægter og omkostninger vedrørende sikringstransaktionerne overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Dagsværdien af disse afledte finansielle instrumenter indregnes i samme balancepost som det sikrede.

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 perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|------------------|------------------|
| Lejeindtægter | 6.548.672 | 6.943.753 |
| Ejendomsomkostninger | -2.190.405 | -1.624.544 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme | 1.908.053 | 1.077.145 |
| Andre eksterne omkostninger | -2.015.694 | -1.613.550 |
| BRUTTOFORTJENESTE | 4.250.626 | 4.782.804 |
| 2 Personaleomkostninger | -1.742.242 | -1.127.285 |
| INDTJENINGSBIDRAG | 2.508.384 | 3.655.519 |
| Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver | -49.923 | -5.340 |
| Andre driftsomkostninger | -1.000.000 | 0 |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 1.458.461 | 3.650.179 |
| Andre finansielle indtægter | 11.769 | 12 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -1.764.114 | -1.457.976 |
| RESULTAT FØR SKAT | -293.884 | 2.192.215 |
| 4 Skat af årets resultat | 68.977 | -450.514 |
| ÅRETS RESULTAT | -224.907 | 1.741.701 |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | | |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Overført resultat | -224.907 | 1.741.701 |
| ÅRETS RESULTAT | -224.907 | 1.741.701 |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 5,8 Investeringsejendomme | 64.900.000 | 68.598.069 |
| 5,8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 673.564 | 21.341 |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>65.573.564</u> | <u>68.619.410</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>65.573.564</u> | <u>68.619.410</u> |
| 8 Ejendomme under opførelse | 27.760.198 | 8.978.933 |
| VAREBEHOLDNINGER | <u>27.760.198</u> | <u>8.978.933</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 400.469 |
| Andre tilgodehavender | 2.247.079 | 1.129.187 |
| Periodeafgrænsningsposter | 73.354 | 112.426 |
| TILGODEHAVENDER | <u>2.320.433</u> | <u>1.642.082</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>2.889.562</u> | <u>600</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>32.970.193</u> | <u>10.621.615</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>98.543.757</u></u> | <u><u>79.241.025</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 18.144.755 | 20.520.861 |
| EGENKAPITAL | 18.644.755 | 21.020.861 |
| 4 Hensættelse til udskudt skat | 5.401.091 | 6.076.817 |
| Andre hensatte forpligtelser | 1.000.000 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 6.401.091 | 6.076.817 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 24.693.218 | 26.497.538 |
| Anden gæld | 43.898 | 0 |
| 6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | 24.737.116 | 26.497.538 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 985.508 | 2.491.764 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 12.543.676 | 63.725 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.612.945 | 896.723 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 24.108.095 | 16.294.466 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | 0 | 0 |
| Anden gæld | 9.510.571 | 5.899.131 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | 48.760.795 | 25.645.809 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 73.497.911 | 52.143.347 |
| PASSIVER I ALT | 98.543.757 | 79.241.025 |
| 7 Eventualforpligtelser | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Kontraktlige forpligtelser | | |

| | Virksom- hedskapital | Overført resultat | Reserve for dags- værdi af sikring | I alt |
|---|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 1/1 2018 | 500.000 | 19.138.436 | 0 | 19.638.436 |
| Overført via resultatdisponeringen | 0 | 1.741.701 | 0 | 1.741.701 |
| Værdireguleringer af sikringsinstrumenter | 0 | -460.610 | 0 | -460.610 |
| Skat af egenkapitalposter | 0 | 101.334 | 0 | 101.334 |
| Egenkapital pr. 1/1 2019 | 500.000 | 20.520.861 | 0 | 21.020.861 |
| Overført via resultatdisponeringen | 0 | -224.907 | 0 | -224.907 |
| Værdireguleringer af sikringsinstrumenter | 0 | -2.757.948 | 0 | -2.757.948 |
| Skat af egenkapitalposter | 0 | 606.749 | 0 | 606.749 |
| Egenkapital pr. 31/12 2019 | <u>500.000</u> | <u>18.144.755</u> | <u>0</u> | <u>18.644.755</u> |

1 Forudsætninger for dagsværdimålinger af visse aktiver og forpligtelser

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:

Ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme i Storkøbenhavn er anvendt forrentningsprocenter i intervallet 6,50% - 8,50 %.

Ved værdiansættelsen af erhvervs- og beboelsesejendomme i Region Sjælland, er anvendte forrentningsprocenter i intervallet 6,5% - 15%.

Dagsværdien af ejendommene udgør pr. statusdagen kr. 64.900.000 og resultateffekten af dagsværdireguleringer udgør i regnskabsåret 1.132.715.

Afledte finansielle instrumenter:

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter til afdækning af forskellige risici. Alle kontrakter er indgået med veletablerede banker og markedsværdier er fastsat ud fra observerbare markedsdata. Årets ændringer i dagsværdi indregnet direkte i egenkapitalen udgør kr. 2.757.948.

| 2 <u>Personaleomkostninger</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gager og lønninger | 1.486.200 | 1.016.304 |
| Pensioner | 101.161 | 55.424 |
| Andre omkostninger til social sikring | 21.059 | 16.964 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | <u>133.822</u> | <u>38.593</u> |
| I ALT | <u><u>1.742.242</u></u> | <u><u>1.127.285</u></u> |

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 4 mod 3 i sidste regnskabsår.

| 3 Øvrige finansielle omkostninger | 2019 | 2018 |
|--|-----------|-----------|
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 702.178 | 472.557 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 1.061.936 | 985.419 |
| I ALT | 1.764.114 | 1.457.976 |

4 Selskabsskat og udskudt skat

| | Selskabsskat | Udskudt skat | Ifølge resultatopgørelse | 2018 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---------|
| Skyldig pr. 1/1 2019 | 0 | 6.076.817 | | |
| Betalt i året | 0 | 0 | 0 | |
| Skat af årets resultat | 0 | -675.726 | -675.726 | 349.180 |
| Indregnet på egenkapital | 0 | 0 | 606.749 | 101.334 |
| Refusion sambeskatning | 0 | 0 | | |
| SKYLDIG PR. 31/12 2019 | 0 | 5.401.091 | | |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | -68.977 | 450.514 |

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I ALT | 31/12 2018 |
|---|----------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2019 | 54.910.673 | 26.681 | 54.937.354 | 60.255.464 |
| Tilgang i året | 2.067.285 | 702.146 | 2.769.431 | 2.303.350 |
| Afgang i året | -5.653.842 | 0 | -5.653.842 | -2.640.417 |
| Overført til varebeholdning | 0 | 0 | 0 | -4.981.043 |
| KOSTPRIS PR. 31/12 2019 | 51.324.116 | 728.827 | 52.052.943 | 54.937.354 |
| Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019 | 13.687.396 | 0 | 13.687.396 | 14.209.703 |
| Årets opskrivninger | 1.132.715 | 0 | 1.132.715 | 296.650 |
| Afgang i året, op- og nedskrivninger | -1.244.227 | 0 | -1.244.227 | 0 |
| Overført til varebeholdning | 0 | 0 | 0 | -818.957 |
| OP- OG NEDSKR. PR. 31/12 2019 | 13.575.884 | 0 | 13.575.884 | 13.687.396 |
| Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2019 | 0 | 5.340 | 5.340 | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | 49.923 | 49.923 | 5.340 |
| Afgang i året, af- og nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2019 | 0 | 55.263 | 55.263 | 5.340 |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019 | 64.900.000 | 673.564 | 65.573.564 | 68.619.410 |
| Salgspris, afgang | 5.184.953 | 0 | 0 | 5.184.953 |
| Regnskabsmæssig værdi, afgang | -4.409.615 | 0 | 0 | -4.409.615 |
| FORTJENESTE/TAB VED SALG | 775.338 | 0 | 0 | 775.338 |

| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | 31/12 2019 | 31/12 2018 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| | <u>Gældsforpligtelser i alt:</u> | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 25.678.726 | 28.989.302 |
| | I ALT | <u>25.678.726</u> | <u>28.989.302</u> |
| | <u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u> | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 985.508 | 2.491.764 |
| | I ALT | <u>985.508</u> | <u>2.491.764</u> |
| | <u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u> | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 20.518.531 | 22.876.062 |
| | I ALT | <u>20.518.531</u> | <u>22.876.062</u> |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomheds engagement med kreditinstitut.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatt af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FLA Holding, Greve ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 3.900, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 64.900 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter og ejerforeninger.

Realkreditpantebreve, nom. t.kr. 31.383, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 64.900 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 12.500, i selskabets projektejendomme med en balanceværdi på t.kr. 27.760 er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.

9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af varebil.
Leasingforpligtelsen udgør ca. t.kr. 235.

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af truck.
Leasingforpligtelsen udgør ca. t.kr. 57.

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.”

Dennis Angelsø

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-455190100107

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-06-15 04:56:26Z

NEM ID 

Kenny Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1264071859276

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-06-15 05:20:43Z

NEM ID 

Frank Leiberg Nissen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-929449922808

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-06-15 08:04:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MOE0K-E4UFU-5EM1C-WUF5C-25WFE-JTK4

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>