

**FL Ejendomme ApS
Domkirkestræde 16
8800 Viborg
CVR-nr. 33059809**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2016

Dirigent

Navn: Frants Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FL Ejendomme ApS
Domkirkestræde 16
8800 Viborg

CVR-nr.: 33059809

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Frants Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for FL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 03.06.2016

Direktion

Frants Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i FL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FL Ejendomme ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 03.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i at eje og udleje faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 92 t.kr. mod overskud på 12 t.kr. sidste år. Dette anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis under investeringsejendomme. Afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 3.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme”.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		186.513	151.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		59.095	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		4.361	(5.088)
Driftsresultat		249.969	146.883
Andre finansielle omkostninger		(138.698)	(130.973)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		111.271	15.910
Skat af ordinært resultat	1	(19.246)	(4.195)
Årets resultat		92.025	11.715
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		92.025	11.715
		92.025	11.715

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>3.573.324</u>	<u>3.574.324</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.573.324</u>	<u>3.574.324</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.573.324</u>	 <u>3.574.324</u>
 Andre tilgodehavender		 <u>62.400</u>	 <u>62.400</u>
Tilgodehavender		<u>62.400</u>	<u>62.400</u>
 Likvide beholdninger		 <u>86.049</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>148.449</u>	 <u>62.400</u>
 Aktiver		 <u><u>3.721.773</u></u>	 <u><u>3.636.724</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(24.446)	(116.471)
Egenkapital		<u>55.554</u>	<u>(36.471)</u>
Udskudt skat		52.300	16.700
Hensatte forpligtelser		<u>52.300</u>	<u>16.700</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.027.219	2.112.379
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.027.219</u>	<u>2.112.379</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	79.955	79.124
Bankgæld		576.646	624.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		823.201	766.788
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.926	24.088
Skyldig selskabsskat		48.072	0
Anden gæld		49.900	49.900
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.586.700</u>	<u>1.544.116</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.613.919</u>	<u>3.656.495</u>
Passiver		<u>3.721.773</u>	<u>3.636.724</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(116.471)	(36.471)
Årets resultat	0	92.025	92.025
Egenkapital ultimo	80.000	(24.446)	55.554

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	48.072	0
Ændring af udskudt skat	35.600	4.195
Regulering vedrørende tidligere år	(64.426)	0
	19.246	4.195
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.238.479
Tilgange		1.152.653
Afgange		(1.052.653)
Kostpris ultimo		3.338.479
Dagsværdireguleringer primo		335.845
Årets dagsværdireguleringer		(101.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		234.845
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.573.324

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,0% pr. 31.12.2015 (7,0% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 267 t.kr.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld ef-
	for 12 måne-	for 12 måne-	12 måneder	ter 5 år
	der	der	2015	kr.
	2015	2014	kr.	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gælds-				
forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	79.955	79.124	2.027.219	1.684.360
	79.955	79.124	2.027.219	1.684.360

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FL Holding Viborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har kautioneret for mellemværende med primært pengeinstitut i det tilknyttede selskab. Bankgælden i dette selskab udgør 406 t.kr. pr. 31.12.2015.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i pant ejendom. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.473.315 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve for nom. 600.000 kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.704.997 kr. pr. 31.12.2015.