

## **FL Ejendomme ApS**

Læsøvej 11

8800 Viborg

CVR-nr. 33059809

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Frants Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

FL Ejendomme ApS  
Læsøvej 11  
8800 Viborg

CVR-nr.: 33059809  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Frants Larsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldboden 3, 1.c  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12.06.2018

**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 01.01.2017 – 31.12.2017 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 12.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32123

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i at eje og udleje faste ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 55 t.kr. mod et underskud på 24 t.kr. hvilket anses af ledelsen som utilfredsstillende.

### 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.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>226.597</b>	<b>151.664</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(104.444)	59.084
<b>Driftsresultat</b>		<b>122.153</b>	<b>210.748</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(190.418)	(228.011)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(68.265)</b>	<b>(17.263)</b>
Skat af årets resultat	2	13.300	(6.627)
<b>Årets resultat</b>		<b>(54.965)</b>	<b>(23.890)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(54.965)	(23.890)
		<b>(54.965)</b>	<b>(23.890)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		5.483.024	5.337.468
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.483.024</b>	<b>5.337.468</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>5.483.024</b>	 <b>5.337.468</b>
 Andre tilgodehavender		62.400	62.400
Tilgodehavende selskabsskat		0	19.973
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.400</b>	<b>82.373</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>62.400</b>	 <b>82.373</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>5.545.424</b>	 <b>5.419.841</b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(103.301)	(48.336)
<b>Egenkapital</b>		<b>(23.301)</b>	<b>31.664</b>
Udskudt skat		65.600	78.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>65.600</b>	<b>78.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.121.724	3.262.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.121.724</b>	<b>3.262.704</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	142.503	145.413
Bankgæld		678.230	738.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.418.178	1.062.345
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5	62.590	18.790
Anden gæld		71.900	73.478
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.381.401</b>	<b>2.046.573</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.503.125</b>	<b>5.309.277</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.545.424</b>	<b>5.419.841</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(48.336)	31.664
Årets resultat	0	(54.965)	(54.965)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(103.301)</b>	<b>(23.301)</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.638	35.823
Renteomkostninger i øvrigt	129.558	135.132
Øvrige finansielle omkostninger	12.222	57.056
	<u><b>190.418</b></u>	<u><b>228.011</b></u>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	(19.973)
Ændring af udskudt skat	(13.300)	26.600
	<u><b>(13.300)</b></u>	<u><b>6.627</b></u>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.043.539
Tilgange		250.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>5.293.539</b></u>
Dagsværdireguleringer primo		293.929
Årets dagsværdireguleringer		(104.444)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u><b>189.485</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>5.483.024</b></u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,3% pr. 31.12.2017 (6,9% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 402 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	142.503	145.413	3.121.724	2.499.621
	<b>142.503</b>	<b>145.413</b>	<b>3.121.724</b>	<b>2.499.621</b>

### 5. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Lånet ydes som et ansvarligt lån og træder derfor tilbage over for låntagers kreditorer i tilfælde af rekonstruktion, frivillig akkord eller konkurs. Alle øvrige kreditorer får således dækning før långiver i henhold til dette gældsbev.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FL Holding Viborg ApS som administrationsselskab. 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 712 t.kr. pr. 31.12.2017.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i pant ejendom. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.483.024 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerantebreve for nom. 825.000 kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.483.024 kr. pr. 31.12.2017.

## 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

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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