

FL Ejendomme ApS

Læsøvej 11

8800 Viborg

CVR-nr. 33059809

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.07.2017

Dirigent

Navn: Frants Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FL Ejendomme ApS
Læsøvej 11
8800 Viborg

CVR-nr.: 33059809
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Frants Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 05.07.2017

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 01.01.2016 – 31.12.2016 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 05.07.2017

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 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, hvorfor det påhviler selskabets ledelse inden for lovens tidsfrister at stille forslag til reetablering af kapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet kan reetablere kapitalen ved hjælp af den løbende drift af udlejning samt salg af ejendomme.

Selskabets væsentligste gældspost er realkreditgæld, som er knyttet til investeringsejendommene. Derudover har selskabet gæld til søsterselskabet Malerfirmaet Frants Larsen ApS og moderselskabet FL Holding Viborg ApS. Disse har i forbindelse med godkendelse af årsregnskabet tilkendegivet at ville opretholde de nuværende udlån og om fornødent tilføre yderligere kapital således, at selskabet er i stand til at opretholde driften som minimum til og med 31.12.2017.

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		151.664	186.513
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		59.084	59.095
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>4.361</u>
Driftsresultat		210.748	249.969
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(228.011)</u>	<u>(138.698)</u>
Resultat før skat		(17.263)	111.271
Skat af årets resultat	2	<u>(6.627)</u>	<u>(19.246)</u>
Årets resultat		(23.890)	92.025
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(23.890)</u>	<u>92.025</u>
		(23.890)	92.025

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.337.468	3.573.324
Materielle anlægsaktiver	3	5.337.468	3.573.324
 Anlægsaktiver		 5.337.468	 3.573.324
 Andre tilgodehavender		62.400	62.400
Tilgodehavende selskabsskat		19.973	0
Tilgodehavender		82.373	62.400
 Likvide beholdninger		 0	 86.049
 Omsætningsaktiver		 82.373	 148.449
 Aktiver		 5.419.841	 3.721.773

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(48.336)	(24.446)
Egenkapital		31.664	55.554
Udskudt skat		78.900	52.300
Hensatte forpligtelser		78.900	52.300
Gæld til realkreditinstitutter		3.262.704	2.027.219
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.262.704	2.027.219
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	145.413	79.955
Bankgæld		738.547	576.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.062.345	823.201
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		18.790	8.926
Skyldig selskabsskat		0	48.072
Anden gæld		73.478	41.900
Kortfristede gældsforpligtelser		2.046.573	1.586.700
Gældsforpligtelser		5.309.277	3.613.919
Passiver		5.419.841	3.721.773
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(24.446)	55.554
Årets resultat	0	(23.890)	(23.890)
Egenkapital ultimo	80.000	(48.336)	31.664

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet kan reetablere kapitalen ved hjælp af den løbende drift af udlejning samt salg af ejendomme.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	35.823	31.961
Renteomkostninger i øvrigt	135.132	95.311
Øvrige finansielle omkostninger	57.056	11.426
	228.011	138.698
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(19.973)	48.072
Ændring af udskudt skat	26.600	35.600
Regulering vedrørende tidligere år	0	(64.426)
	6.627	19.246
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.338.479
Tilgange		1.705.060
Kostpris ultimo		5.043.539
Dagsværdireguleringer primo		234.845
Årets dagsværdireguleringer		59.084
Dagsværdireguleringer ultimo		293.929
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.337.468

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,5% pr. 31.12.2016 (6,0% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 44 t.kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	145.413	79.955	3.262.704	2.663.900
	145.413	79.955	3.262.704	2.663.900

5. 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 318 t.kr. pr. 31.12.2016.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i pant ejendom. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.337.468 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve for nom. 825.000 kr. i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.589.725 kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet ovenfor, udgør en forøgelse af årets resultat før skat på 66 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 14 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 52 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 er forøget med 52 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, de 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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 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 nominel værdi.