



**Bornhøft  
Lindemann**

REVISION · REGNSKAB · RÅDGIVNING

*FL EJENDOMME ApS  
Læsøvej 11  
8800 Viborg*

*CVR-nummer: 33 05 98 09*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/7 2023

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	FL EJENDOMME ApS Læsøvej 11 8800 Viborg
	CVR-nr.: 33 05 98 09
<b>Direktion</b>	Frants Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank, Viborg afd. St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Bornhøft & Lindemann Registreret Revisionsanpartsselskab Falkevej 18 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	FL HOLDING VIBORG ApS, Læsøvej 11, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for FL EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. juli 2023

### **Direktion**

Frants Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i FL EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FL EJENDOMME ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 4. juli 2023

Bornhøft & Lindemann  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 41672625

Heinrich Bornhøft  
Registreret revisor  
mne18898

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for FL EJENDOMME ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-30.935</b>	<b>126.109</b>
Andre driftsomkostninger .....	0	-100.700
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-30.935</b>	<b>25.409</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	403.292	167.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>372.357</b>	<b>192.409</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-75.702	-89.761
Andre finansielle omkostninger .....	-19.326	-63.949
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>277.329</b>	<b>38.699</b>
Skat af årets resultat .....	-61.013	1.350
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>216.316</b>	<b>40.049</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	100.000	100.000
Overført resultat .....	116.316	-59.951
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>216.316</b>	<b>40.049</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme.....	4.375.000	3.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.375.000</b>	<b>3.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.375.000</b>	<b>3.100.000</b>
Selskabsskat .....	36.763	32.883
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>36.763</b>	<b>32.883</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>3.234</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>36.763</b>	<b>36.117</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.411.763</b>	<b>3.136.117</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat .....	644.470	528.154
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>724.470</b>	<b>608.154</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	377.809	280.033
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>377.809</b>	<b>280.033</b>
Prioritetsgæld .....	764.937	830.047
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>764.937</b>	<b>830.047</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	66.000	67.000
Kreditinstitutter .....	549.805	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	8.000	62.611
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.920.742	1.288.272
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.544.547</b>	<b>1.417.883</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>3.309.484</b>	<b>2.247.930</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>4.411.763</b>	<b>3.136.117</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo .....	528.154	588.105
Årets resultat .....	216.316	40.049
Foreslået udbytte .....	-100.000	-100.000
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>644.470</b>	<b>528.154</b>
Ekstraordinært udbytte .....	100.000	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte .....	-100.000	-100.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>724.470</b>	<b>608.154</b>

## NOTER

	Investeringsejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	2.055.060
Tilgang i årets løb.....	871.708
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	2.926.768
	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	1.044.940
Årets opskrivninger .....	403.292
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	1.448.232
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>4.375.000</b>
	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Viborg by. Værdiansættelsen til dagsværdi foretages årligt ud fra den afkastbaseret forretningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet er afhængig af den geografiske placering og fastsættes ud fra tilgængeligt materiale fra fx. ejendomsmæglere, Colliers rapport mv.

Afkastkravet udgør 5,5%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger.

Normalindtjeningen udgør kr. 240.700.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	897.047	830.937	66.000	-525.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>897.047</b>	<b>830.937</b>	<b>66.000</b>	<b>-525.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med realkreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebrev kr. 1.260.000 med pant i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør kr. 3.100.000.

Til sikkerhed for engagementet med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev for kr. 225.000 i selskabets investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør kr. 3.100.000

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds bankgæld er deponeret ovenstående ejerpantebrev kr. 225.000 i selskabets investeringsejendom.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Frants Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frants Larsen

Direktør

ID: a032a8e3-d070-4a4d-9520-95c15a4845bd

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 11:53:06

Underskrevet med MitID



## Frants Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frants Larsen

Dirigent

ID: a032a8e3-d070-4a4d-9520-95c15a4845bd

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 11:53:06

Underskrevet med MitID



## Heinrich Bornhøft

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heinrich Christian Siggaard Bornhøft

Revisor

ID: f1cd95c4-7823-4e0a-a569-79f54d0691a7

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 11:54:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 01a278wQsjZ260384557

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).