

Ejendom FL ApS

CVR-nr. 34 60 90 12

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2017

Finn Carl Brødsgaard Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendom FL 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. maj 2017

Direktion

Finn C. Larsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendom FL ApS
Strandvejen 6
4720 Præstø

CVR-nr.: 34 60 90 12
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 4. juli 2012
Hjemsted: Vordingborg

Direktion

Finn C. Larsen, direktør

Pengeinstitut

Nykredit A/S
Kalvebod brygge 1-3
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.472.309, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.907.993.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendom FL ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af konsulentydelse indregnes i resultatopgørelsen løbende ved fakturering og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til vareforbrug

Omkostninger til vareforbrug indeholder det forbrug af materialer, konsulentydelse, fremmed arbejde, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendom FL ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider består af bankindestående.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		55.172	-3.903
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-14.885</u>	<u>0</u>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.446.673	-1.909.757
Finansielle omkostninger		<u>-1.131</u>	<u>-4.270</u>
Resultat før skat		1.485.829	-1.917.930
Skat af årets resultat	2	<u>-13.520</u>	<u>-69</u>
Årets resultat		<u>1.472.309</u>	<u>-1.917.999</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.555.056	-1.809.616
Overført resultat		<u>-82.747</u>	<u>-108.383</u>
		<u>1.472.309</u>	<u>-1.917.999</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>59.542</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>59.542</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>7.937.743</u>	<u>6.491.070</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>7.937.743</u>	<u>6.491.070</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.997.285</u>	<u>6.491.070</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>35.168</u>	<u>48.688</u>
Tilgodehavender		<u>35.168</u>	<u>48.688</u>
Likvide beholdninger		<u>22.231</u>	<u>8.052</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>57.399</u>	<u>56.740</u>
Aktiver i alt		<u>8.054.684</u>	<u>6.547.810</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.910.740	6.464.067
Overført resultat		<u>-82.747</u>	<u>-108.383</u>
Egenkapital	5	<u>7.907.993</u>	<u>6.435.684</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		-62.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		189.053	86.568
Anden gæld		<u>9.638</u>	<u>15.558</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>146.691</u>	<u>112.126</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>146.691</u>	<u>112.126</u>
Passiver i alt		<u>8.054.684</u>	<u>6.547.810</u>
Efterfølgende begivenheder	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>14.885</u>	<u>0</u>
	<u>14.885</u>	<u>0</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>14.885</u>	<u>0</u>
	<u>14.885</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>13.520</u>	<u>69</u>
	<u>13.520</u>	<u>69</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2016		0
Tilgang i årets løb		<u>74.427</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>74.427</u>
Opskrivninger 1. januar 2016		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		0
Årets afskrivninger		<u>14.885</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>14.885</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>59.542</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2016	27.003	27.005
Afgang i årets løb	0	-2
Kostpris 31. december 2016	<u>27.003</u>	<u>27.003</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	6.464.067	8.373.824
Årets resultat	<u>1.446.673</u>	<u>-1.909.757</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>7.910.740</u>	<u>6.464.067</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>7.937.743</u>	<u>6.491.070</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomme Vestsjælland ApS	Vordingborg	50%	15.381.303	2.888.667
FCF Ejendomme ApS	Vordingborg	50%	494.183	4.678
Guldborgsund/Lollands Ejendomsudvikling ApS	Guldborgsund	50%	-254.267	-151.855

Noter

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	6.355.684	0	6.435.684
Årets resultat	0	1.555.056	-82.747	1.472.309
Egenkapital 31. december 2016	80.000	7.910.740	-82.747	7.907.993

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheden FF Ejendomme ApS's kreditforeningslån med maks. kr. 4.050.000.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke pantsat eller stillet nogen sikkerheder.

9 Nærtstående parter og ejerforhold