

# **Ejendom FL ApS**

**CVR-nr. 34 60 90 12**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. juni 2018

---

Finn Carl Brødsgaard Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 22. juni 2018

### **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 2017

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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.080.865, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.988.857.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendom FL ApS for 2017 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 2017 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**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab 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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

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 poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. 13.200 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, der består af bankindestående.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 gældsmetode 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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-133.633</b>	<b>55.172</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-14.885</u>	<u>-14.885</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-148.518</b>	<b>40.287</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.197.287	1.446.673
Finansielle omkostninger		<u>-741</u>	<u>-1.131</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.048.028</b>	<b>1.485.829</b>
Skat af årets resultat	3	<u>32.837</u>	<u>-13.520</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.080.865</u></b>	<b><u>1.472.309</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.197.287	1.555.056
Overført resultat		<u>-116.422</u>	<u>-82.747</u>
		<b><u>1.080.865</u></b>	<b><u>1.472.309</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.657	59.542
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>44.657</u>	<u>59.542</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	9.135.030	7.937.743
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>9.135.030</u>	<u>7.937.743</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.179.687</u>	<u>7.997.285</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	62.000
Udskudt skatteaktiv		68.005	35.168
<b>Tilgodehavender</b>		<u>68.005</u>	<u>97.168</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.025</u>	<u>22.231</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>71.030</u>	<u>119.399</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.250.717</u>	<u>8.116.684</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.108.027	7.910.740
Overført resultat		<u>-199.170</u>	<u>-82.747</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>8.988.857</u></b>	<b><u>7.907.993</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		242.682	189.053
Anden gæld		<u>9.178</u>	<u>9.638</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>261.860</u></b>	<b><u>208.691</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>261.860</u></b>	<b><u>208.691</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.250.717</u></b>	<b><u>8.116.684</u></b>
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>14.885</u>	<u>14.885</u>
	<b><u>14.885</u></b>	<b><u>14.885</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-32.837</u>	<u>13.520</u>
	<b><u>-32.837</u></b>	<b><u>13.520</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>0</u>
Kostpris 1. januar 2017		0
Tilgang i årets løb		<u>74.427</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>74.427</u>
Opskrivninger 1. januar 2017		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>0</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	14.885
Årets afskrivninger	<u>14.885</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>29.770</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>44.657</u></u></b>

### 5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2017	<u>27.003</u>	<u>27.003</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>27.003</u>	<u>27.003</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	6.464.067	6.464.067
Årets resultat	<u>2.643.960</u>	<u>1.446.673</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>9.108.027</u>	<u>7.910.740</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>9.135.030</u></u></b>	<b><u><u>7.937.743</u></u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomme Vestsjælland ApS	Vordingborg	50%	17.683.671	2.302.368
FCF Ejendomme ApS	Vordingborg	50%	586.390	92.207
Guldborgsund/Lollands Ejendomsudvikling ApS	Guldborgsund	50%	-333.991	-79.724

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	7.910.740	-82.748	7.907.992
Årets resultat	0	1.197.287	-116.422	1.080.865
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>9.108.027</b>	<b>-199.170</b>	<b>8.988.857</b>

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.

### 7 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2017.

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har kautioneret over for Ejendomme Vestsjælland ApS for maks. kr. 4.050.000.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke pantsat eller stillet nogen sikkerheder.