

Ejendom FL ApS

**Havneholmen 56, 3. th.
1561 1561 København V**

CVR-nr. 34 60 90 12

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. juli 2023

Finn Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

København, den 11. juli 2023

Direktion

Finn C. Larsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendom FL ApS
Havneholmen 56, 3. th.
1561 1561 København V

CVR-nr.: 34 60 90 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er påvirket af nedkrivning på ejendomme i associerede selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.791.941, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.820.869.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendom FL ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i dkr.

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til vareforbrug

Omkostninger til handelsvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af handelsvarer og hjælpematerialer, 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 mv. til selskabets medarbejdere.

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 dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, der 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, kapitalinteresser 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-274.470	-3.480
Personaleomkostninger	1	-7.667	-3.882
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-282.137	-7.362
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-162.228	-5.800
Resultat før finansielle poster		-444.365	-13.162
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.437.800	-449.270
Finansielle indtægter		0	10.892
Finansielle omkostninger		-2.480	-6.400
Resultat før skat		-1.884.645	-457.940
Skat af årets resultat	3	92.704	870
Årets resultat		-1.791.941	-457.070
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		58.900	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.437.800	-1.449.270
Overført resultat		-413.041	992.200
		-1.791.941	-457.070

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	637.311	17.400
Materielle anlægsaktiver		<u>637.311</u>	<u>17.400</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	3.314.651	4.752.451
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.314.651</u>	<u>4.752.451</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.951.962</u>	<u>4.769.851</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	696.837
Udskudt skatteaktiv		246.917	151.213
Tilgodehavender		<u>246.917</u>	<u>848.050</u>
Likvide beholdninger		<u>32.143</u>	<u>83.795</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>279.060</u>	<u>931.845</u>
Aktiver i alt		<u>4.231.022</u>	<u>5.701.696</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.287.648	4.725.448
Overført resultat		394.321	807.362
Foreslået udbytte for regnskabsåret		58.900	0
Egenkapital		<u>3.820.869</u>	<u>5.612.810</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til kapitalinteresser		81.987	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		315.132	77.345
Anden gæld		3.034	1.541
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>410.153</u>	<u>88.886</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>410.153</u>	<u>88.886</u>
Passiver i alt		<u>4.231.022</u>	<u>5.701.696</u>
Efterfølgende begivenheder	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	4.725.448	807.362	0	5.612.810
Årets resultat	0	-1.437.800	-413.041	58.900	-1.791.941
Egenkapital 31. december 2022	80.000	3.287.648	394.321	58.900	3.820.869

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.667</u>	<u>3.882</u>
	<u>7.667</u>	<u>3.882</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>162.228</u>	<u>5.800</u>
	<u>162.228</u>	<u>5.800</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-95.704	-870
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.000</u>	<u>0</u>
	<u>-92.704</u>	<u>-870</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>29.000</u>
Kostpris 1. januar 2022		29.000
Tilgang i årets løb		<u>782.139</u>
Kostpris 31. december 2022		<u><u>811.139</u></u>

Noter

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	11.600
Årets afskrivninger	<u>162.228</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>173.828</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>637.311</u></u>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>27.003</u>	<u>27.003</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>27.003</u>	<u>27.003</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	4.725.448	6.174.718
Årets resultat	-1.437.800	-449.270
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>3.287.648</u>	<u>4.725.448</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>3.314.651</u></u>	<u><u>4.752.451</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Selskabet af 28.april 2011 ApS	Vordingborg	50%	6.629.302	-2.875.601
Guldborgsund/Lollands Ejendomsudvikling ApS	Guldborgsund	50%	-528.190	59.427

Noter

6 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret over for Selskabet af 28. april 2011 ApS pr. 31. december 2022 for kr. ????

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke pantsat eller stillet nogen sikkerheder.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Finn Carl Brødsgaard Larsen, Havneholmen 56, 3. th., 1561 København V