

Ejendom FL ApS

CVR-nr. 34 60 90 12

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. september 2020

Finn Carl Brødsgaard 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
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 11. september 2020

Direktion

Finn C. Larsen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendom FL ApS
Sønderlundsvej 97 A
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 60 90 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 1.292.580, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 7.145.291.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendom FL ApS for 2019 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 2019 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 hjælpe-materialer 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. 13.800 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 tillæg eller fradrag 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		14.246	-123.968
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-65.390</u>	<u>-58.459</u>
Resultat før finansielle poster		-51.144	-182.427
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.282.336	-386.649
Finansielle omkostninger		<u>-1.950</u>	<u>-1.053</u>
Resultat før skat		-1.335.430	-570.129
Skat af årets resultat	3	<u>42.850</u>	<u>19.143</u>
Årets resultat		<u>-1.292.580</u>	<u>-550.986</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.432.336	-386.649
Overført resultat		<u>139.756</u>	<u>-164.337</u>
		<u>-1.292.580</u>	<u>-550.986</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		229.831	295.221
Materielle anlægsaktiver	4	229.831	295.221
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	7.316.045	8.748.381
Finansielle anlægsaktiver		7.316.045	8.748.381
Anlægsaktiver i alt		7.545.876	9.043.602
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		50.000	0
Udskudt skatteaktiv		129.998	87.148
Tilgodehavender		179.998	87.148
Likvide beholdninger		94.520	22.324
Omsætningsaktiver i alt		274.518	109.472
Aktiver i alt		7.820.394	9.153.074

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.289.042	8.721.378
Overført resultat		<u>-223.751</u>	<u>-363.507</u>
Egenkapital	6	<u>7.145.291</u>	<u>8.437.871</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		652.232	693.168
Anden gæld		<u>12.871</u>	<u>12.035</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>675.103</u>	<u>715.203</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>675.103</u>	<u>715.203</u>
Passiver i alt		<u>7.820.394</u>	<u>9.153.074</u>
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	65.390	32.802
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>0</u>	<u>25.657</u>
	<u>65.390</u>	<u>58.459</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-42.850</u>	<u>-19.143</u>
	<u>-42.850</u>	<u>-19.143</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019		<u>328.023</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>328.023</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>0</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	32.802
Årets afskrivninger	<u>65.390</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>98.192</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>229.831</u></u>

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2019	<u>27.003</u>	<u>27.003</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>27.003</u>	<u>27.003</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	8.721.378	9.108.027
Årets resultat	-1.282.336	-386.649
Udbytte modtaget	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>7.289.042</u>	<u>8.721.378</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>7.316.045</u></u>	<u><u>8.748.381</u></u>

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomme Vestsjælland ApS	Vordingborg	50%	14.328.092	-1.914.954
FCF Ejendomme ApS	Vordingborg	50%	303.998	-649.718
Guldborgsund/Lollands Ejendomsudvikling ApS	Guldborgsund	50%	-503.612	-89.675

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	8.721.378	-363.507	8.437.871
Årets resultat	0	-1.432.336	139.756	-1.292.580
Egenkapital 31. december 2019	80.000	7.289.042	-223.751	7.145.291

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

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

7 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.

8 Eventualforpligtelser

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

Noter

8 Eventualforpligtelser (fortsat)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke pantsat eller stillet nogen sikkerheder.