

# **Ejendom FL ApS**

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

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

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. juli 2022

---

Finn C. 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           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11          |
| Noter                                      | 12          |

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 22. juli 2022

### **Direktion**

Finn C. Larsen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 34 60 90 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 457.070, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.612.810.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendom FL ApS for 2021 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. 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.

### **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:

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år            |

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.

### **Likvide beholdninger**

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, 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

### **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>2021</u><br>kr.     | <u>2020</u><br>kr.       |
|---|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttotab</b>  |             | <b>-3.480</b>          | <b>7.358</b>             |
| Personaleomkostninger   | 1           | <u>-3.882</u>          | <u>-3.631</u>            |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |             | <b>-7.362</b>          | <b>3.727</b>             |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2           | <u>-5.800</u>          | <u>-128.131</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>-13.162</b>         | <b>-124.404</b>          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder             |             | -449.270               | -964.324                 |
| Finansielle indtægter   |             | 10.892                 | 0                        |
| Finansielle omkostninger  |             | <u>-6.400</u>          | <u>-4.228</u>            |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-457.940</b>        | <b>-1.092.956</b>        |
| Skat af årets resultat  | 3           | <u>870</u>             | <u>17.545</u>            |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>-457.070</u></b> | <b><u>-1.075.411</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |             |                        |                          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode        |             | -1.449.270             | -1.114.324               |
| Overført resultat   |             | <u>992.200</u>         | <u>38.913</u>            |
|   |             | <b><u>-457.070</u></b> | <b><u>-1.075.411</u></b> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.             | <u>2020</u><br>kr.             |
|--|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                                |                                |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | <u>17.400</u>                  | <u>23.200</u>                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <u><b>17.400</b></u>           | <u><b>23.200</b></u>           |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     | 5           | <u>4.752.451</u>               | <u>6.201.721</u>               |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <u><b>4.752.451</b></u>        | <u><b>6.201.721</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u><b>4.769.851</b></u>        | <u><b>6.224.921</b></u>        |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |             | 696.837                        | 239.145                        |
| Udskudt skatteaktiv                          |             | <u>151.213</u>                 | <u>150.343</u>                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>848.050</b></u>          | <u><b>389.488</b></u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u><b>83.795</b></u>           | <u><b>11.725</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u><b>931.845</b></u>          | <u><b>401.213</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><u><b>5.701.696</b></u></u> | <u><u><b>6.626.134</b></u></u> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.      | <u>2020</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>  |             |                         |                         |
| Virksomhedskapital   |             | 80.000                  | 80.000                  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |             | 4.725.448               | 6.174.718               |
| Overført resultat  |             | 807.362                 | -184.838                |
| <b>Egenkapital</b>   |             | <b><u>5.612.810</u></b> | <b><u>6.069.880</u></b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |             | 10.000                  | 10.000                  |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |             | 77.345                  | 524.382                 |
| Anden gæld   |             | 1.541                   | 21.872                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |             | <b><u>88.886</u></b>    | <b><u>556.254</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |             | <b><u>88.886</u></b>    | <b><u>556.254</u></b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |             | <b><u>5.701.696</u></b> | <b><u>6.626.134</u></b> |
| Efterfølgende begivenheder                                 | 6           |                         |                         |
| Eventualforpligtelser                                      | 7           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 8           |                         |                         |
| Nærtstående parter og ejerforhold                          | 9           |                         |                         |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|--|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 80.000                  | 6.174.718  | -184.838             | 6.069.880        |
| Årets resultat                       | 0                       | -1.449.270   | 992.200              | -457.070         |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>80.000</b>           | <b>4.725.448</b>   | <b>807.362</b>       | <b>5.612.810</b> |

## Noter

|  | <u>2021</u><br>kr.  | <u>2020</u><br>kr.                                     |
|--|---------------------|--|
| <b>1 Personalemkostninger</b>  |                     |  |
| Andre omkostninger til social sikring                                      | <u>3.882</u>        | <u>3.631</u>   |
|  | <b><u>3.882</u></b> | <b><u>3.631</u></b>                                    |
| <br>   |                     |  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                             | <u>1</u>            | <u>1</u>   |
| <br>   |                     |  |
| <b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                     |  |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver                                     | 5.800               | 5.800  |
| Gevinst og tab ved afhændelse  | <u>0</u>            | <u>122.331</u>   |
|  | <b><u>5.800</u></b> | <b><u>128.131</u></b>                                  |
| <br>   |                     |  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |                     |  |
| Årets udskudte skat  | -870                | -20.345  |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år                                 | <u>0</u>            | <u>2.800</u>   |
|  | <b><u>-870</u></b>  | <b><u>-17.545</u></b>                                  |
| <br>   |                     |  |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>  |                     | <u>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</u> |
| <br>   |                     |  |
| Kostpris 1. januar 2021  |                     | <u>29.000</u>  |
| Kostpris 31. december 2021   |                     | <u>29.000</u>  |
| <br>   |                     |  |
| Opskrivninger 1. januar 2021   |                     | <u>0</u>   |
| Opskrivninger 31. december 2021  |                     | <u>0</u>   |

## Noter

|  | <u>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</u> |
|--|--|
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021           | 5.800  |
| Årets afskrivninger                            | <u>5.800</u>   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021        | <u>11.600</u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b><u><u>17.400</u></u></b>                            |

|   | <u>2021</u>                    | <u>2020</u>                    |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | kr.                            | kr.                            |
| <b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                                |                                |
| Kostpris 1. januar 2021                           | <u>27.003</u>                  | <u>27.003</u>                  |
| Kostpris 31. december 2021                        | <u>27.003</u>                  | <u>27.003</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2021                  | 6.174.718                      | 7.289.042                      |
| Årets resultat                                    | -449.270                       | -964.324                       |
| Udbytte modtaget                                  | <u>-1.000.000</u>              | <u>-150.000</u>                |
| Værdireguleringer 31. december 2021               | <u>4.725.448</u>               | <u>6.174.718</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>    | <b><u><u>4.752.451</u></u></b> | <b><u><u>6.201.721</u></u></b> |

## Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn   | Hjemsted     | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|--|--------------|-----------|-------------|----------------|
| Ejendomme Vestsjælland ApS                     | Vordingborg  | 50%       | 9.504.902   | -898.540       |
| FCF Ejendomme ApS                              | Vordingborg  | 50%       | 0           | 0              |
| Guldborgsund/Lollands<br>Ejendomsudvikling ApS | Guldborgsund | 50%       | -587.617    | -32.632        |

### 6 Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret over for Ejendomme Vestsjælland ApS pr. 31. december 2021 for kr. 6.161.140.

### 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