

*FL UDLEJNING LØVEL ApS
Jordkløvervej 5
8830 Tjele*

CVR-nummer: 36 02 64 48

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | FL UDLEJNING LØVEL ApS Jordkløvervej 5 8830 Tjele |
| | CVR-nr.: 36 02 64 48 Stiftet: 30. juni 2014 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Flemming Laursen |
| Pengeinstitut | Spar Nord Bank Toldboden 3 8800 Viborg |
| Revisor | Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg |
| Ejerforhold | Flemming Laursen, Jordkløvervej 5, Løvel, 8830 Tjele |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for FL UDLEJNING LØVEL ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løvel, den 30/5 2024

Direktion

Flemming Laursen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i FL UDLEJNING LØVEL ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FL UDLEJNING LØVEL ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 30/5 2024

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering, herunder ejendomsinvestering og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for FL UDLEJNING LØVEL ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteressers virksomheder

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme | 108.000 | 108.000 |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger | -23.418 | -18.703 |
| Andre eksterne omkostninger | -15.000 | -16.499 |
| BRUTTORESULTAT | 69.582 | 72.798 |
| 1 Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 69.582 | 72.798 |
| Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser | 31.527 | 115.660 |
| Andre finansielle indtægter | 10 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -39.783 | -35.684 |
| RESULTAT FØR SKAT | 61.336 | 152.774 |
| Skat af årets resultat | -6.618 | -6.011 |
| ÅRETS RESULTAT | 54.718 | 146.763 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode... | 31.527 | 115.660 |
| Overført resultat | 23.191 | 31.103 |
| DISPONERET I ALT | 54.718 | 146.763 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| 2 Investeringsejendomme | 1.109.440 | 1.102.840 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.109.440 | 1.102.840 |
| Kapitalandele i kapitalinteresser | 167.187 | 135.660 |
| Finansielle anlægsaktiver | 167.187 | 135.660 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.276.627 | 1.238.500 |
| Andre tilgodehavender | 12 | 6.659 |
| Udskudt skatteaktiv | 41.899 | 42.182 |
| Tilgodehavender | 41.911 | 48.841 |
| Likvide beholdninger | 439 | 1.400 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 42.350 | 50.241 |
| AKTIVER | 1.318.977 | 1.288.741 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 147.187 | 115.660 |
| Overført resultat..... | 247.444 | 224.253 |
| EGENKAPITAL..... | 444.631 | 389.913 |
| Prioritetsgæld..... | 590.289 | 631.270 |
| Deposita | 27.000 | 13.500 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 617.289 | 644.770 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 37.981 | 34.648 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 8.125 | 6.250 |
| Selskabsskat..... | 4.335 | 5.942 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 206.616 | 207.218 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 257.057 | 254.058 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 874.346 | 898.828 |
| PASSIVER | 1.318.977 | 1.288.741 |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo | 115.660 | 0 |
| Årets bevægelse, resultatdisponering | 31.527 | 115.660 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo | 147.187 | 115.660 |
| Overført resultat, primo | 224.253 | 193.150 |
| Årets resultat | 23.191 | 31.103 |
| Overført resultat ultimo | 247.444 | 224.253 |
| EGENKAPITAL | 444.631 | 389.913 |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------|----------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal personer beskæftiget | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | Investerings- ejendomme |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo | | 1.102.840 |
| Tilgang i årets løb | | 6.600 |
| | | <u>1.109.440</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>1.109.440</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>1.109.440</u> |

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Løvel. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 7%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 665.918 | 628.270 | 37.981 | 434.961 |
| Deposita..... | 13.500 | 27.000 | 0 | 0 |
| | <u>679.418</u> | <u>655.270</u> | <u>37.981</u> | <u>434.961</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt..... | <u>679.418</u> | <u>655.270</u> | <u>37.981</u> | <u>434.961</u> |

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Spar Nord Bank er der ikke stillet sikkerheder.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 628.270, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.109.440.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Flemming Laursen

Direktør

Serienummer: e7928a79-0028-4c61-a35b-9af279630022

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-05-31 17:05:15 UTC



Lars Olsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Lars Olsen A/S

Serienummer: cf9e22f8-aa6c-4895-b6bd-97e3743b4168

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-01 10:09:48 UTC



Flemming Laursen

Dirigent

Serienummer: e7928a79-0028-4c61-a35b-9af279630022

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-02 20:33:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: YXZ5U-H4L83-1QAKK-M2X05-38KHO-4KWHQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**