

FLSmidth Real Estate A/S

Vigerslev Allé 77

2500 Valby

CVR-nr. 60978913

Årsrapport for 2015₃

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2016

Per Overgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for FLSmidth Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 31-05-2016

Direktion

Lars Nielsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Bo Danielsen
Formand

Bjarne Moltke Hansen

Per Overgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FLSmidth Real Estate A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FLSmidth Real Estate A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31-05-2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Siggaard Hansen
Statsautoriseret revisor

Kåre Valtersdorf
Statsautoriseret revisor

FLSmidth Real Estate A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FLSmidth Real Estate A/S Vigerslev Allé 77 2500 Valby
Telefon	36181500
Telefax	36171520
E-mail	fls@flsrealestate.dk
CVR-nr.	60978913
Stiftelsesdato	01-01-1981
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Bo Danielsen, Formand Bjarne Moltke Hansen Per Overgaard
Direktion	Lars Nielsen, Adm. direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer en række kontor- og industriejendomme, som udlejes til både selskaber i FLSmidth-koncernen og ikke-koncernforbundne lejere. Formålet med ejerskabet afhænger af den enkelte ejendom og bygning og kan være såvel udleje som udvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 solgt ejendom i Valbyog resultatet heraf påvirker årets resultat positivt med DKKt 29.481.

Årets nettoomsætning udgør DKKt. 5.400 mod DKKt. 5.781 i 2014. Årets resultat efter skat udgør et overskud på DKKt 37.081 mod et overskud på DKKt 3.481 i 2014.

Ledelsen anser årets resultat som acceptabel efter omstændighederne.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der bliver udbetalt DKKt 40.000 i udbytte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Selskabet forventer ikke at have nogen aktivitet fremover udover afvikling af hensættelserne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og i henhold til indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder gevinster og tab ved salg af enkeltaktiver samt grunde og bygninger, som ikke kan anses at tilhøre en samlet aktivitetsafståelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat samt ændring i udskudt skat.

Aktuel skat omfatter skat beregnet på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst ud fra de skattesatser, der gælder for regnskabsåret samt eventuelle justeringer af skat vedrørende tidligere år.

Udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige beløb.

Udskudt skat beregnes på grundlag af de for de enkelte regnskabsår gældende skattesatser. Virkningen af ændringer i skattesatserne indregnes i resultatopgørelsen medmindre, der er tale om poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen.

Skatteværdien af underskud, som med tilstrækkelig sikkerhed, inden for en fremtidig periode, forventes at kunne udnyttes ved modregning i fremtidige skattepligtige indtægter inden for samme juridiske enhed og samme jurisdiktion, indgår ved opgørelsen af udskudt skat.

Skatteaktiver præsenteres på en særskilt linie under finansielle anlægsaktiver.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske koncernvirksomheder omfattet af FLSmidth & Co. koncernen. Andel af sambeskatningsindkomst fordeles fuldt efter gældende regler herfor.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde, bortset fra grunde med hjemfaldspligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventede brugstider:

Bygninger på grunde uden hjemfaldspligt	25 år
Bygninger på grunde med hjemfaldspligt	25 år
Grunde med hjemfaldspligt	25 - 70 år
Andre anlæg, driftsmateriale og inventar	3 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til garantiforpligtelser (herunder husleje Garantier), besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakter til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelse som finansielle poster. Materielle og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Nettoomsætning	1	5.400	5.781
Andre driftsindtægter	2	38.118	3.766
Andre eksterne omkostninger	3	-381	-339
Bruttoresultat		43.137	9.208
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.072	-3.072
Driftsresultat		40.065	6.136
Finansielle indtægter	4	6	0
Finansielle omkostninger	5	-657	-638
Resultat før skat		39.414	5.498
Skat af årets resultat	6	-2.333	-2.017
Årets resultat		37.081	3.481
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000	0
Overført resultat		-2.919	3.481
		37.081	3.481

Balance 31. december 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	<u>0</u>	<u>15.780</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>15.780</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>15.780</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	67.811	68.083
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>121</u>
Tilgodehavender		<u>67.811</u>	<u>68.204</u>
Omsætningsaktiver		<u>67.811</u>	<u>68.204</u>
Aktiver		<u>67.811</u>	<u>83.984</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Virksomhedskapital	9	3.100	3.100
Overført resultat		13.219	16.138
Udbytte for regnskabsåret		40.000	0
Egenkapital	10	56.319	19.238
Andre hensatte forpligtelser	11	8.301	17.508
Hensatte forpligtelser		8.301	17.508
Gæld til realkreditinstitutter		0	44.595
Langfristede gældsforpligtelser		0	44.595
Selskabsskat		2.334	2.044
Anden gæld		857	599
Kortfristede gældsforpligtelser		3.191	2.643
Gældsforpligtelser		3.191	47.238
Passiver		67.811	83.984
Ejerskab	12		
Nærtstående parter	13		
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Noter

	2015	2014
1. Nettoomsætning		
Ejendomsudlejning til tilknyttede virksomheder	5.400	5.781
	5.400	5.781
2. Andre driftsindtægter		
Gevinst ved salg af ejendomme	29.481	3.766
Hensættelser, netto	8.637	0
	38.118	3.766
3. Andre eksterne omkostninger		
I 2015 havde selskabet udover direktione ingen ansatte, og der blev ikke udbetalt nonorar eller lignende til direktion eller bestyrelse.		
4. Finansielle indtægter		
Renter fra tilknyttede virksomheder	6	0
	6	0
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	657	313
Kurstab	0	325
	657	638
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	2.333	2.044
Regulering vedrørende tidligere år	0	-27
	2.333	2.017
7. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	87.500	90.368
Afgang i årets løb	-87.500	-2.868
Kostpris ultimo	0	87.500
Af- og nedskrivninger primo	-71.720	-68.648
Årets afskrivninger	-3.072	-3.072
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	74.792	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-71.720
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	15.780
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Heraf pengemarkedsindskud hol FLSmidth & Co. A/S	67.811	68.083
	67.811	68.083

Noter

	2015	2014
9. Virksomhedskapital		
Saldo primo	3.100	3.100
Saldo ultimo	3.100	3.100
Virksomhedskapitalen er fordelt på følgende anpartsstørreser:		
4 aktier á DKK 250.000	1.000	
4 aktier á DKK 500.000	2.000	
1 aktie á DKK 100.000	100	

Aktierne er ikke opdelt i klasser. Selskabet har ikke erhvervet egne aktier.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

10. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	3.100	16.138	
Forslag til årets resultatdisponering		-2.919	40.000
	3.100	13.219	40.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser 01.01	17.508	19.756
Tilbageførsler i året	-9.637	0
Forbrugt i året	-570	-2.248
Hensat i året	1.000	0
Saldo ultimo	8.301	17.508

12. Ejerskab

Selskabets selskabskapital på nom. 3.100 DKKt ejes 100% af FLSmidth & Co. A/S.

13. Nærtstående parter

FLSmidth & Co. A/S fungerer som intern bank for FLS Real Estate A/S
Ind- og udlån i FLSmidth & Co. A/S foretages på sædvanlige markedsmæssige vilkår.

14. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FLSmidth & Co. A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk indenfor sambeskatningskredsen for selskabsskatter og evt. forpligtigelse til at indeholde kildeskatter efter henholdsvis selskabsskattelovens og kildeskattelovens bestemmelser herom.
Den solidariske hæftelse for selskabsskatter gælder skatter for inkomståret 2013 eller senere, mens den solidariske hæftelse for indeholdelse af kildeskatter er gældende fra 1. juli 2012.

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Noter

2015

2014

Regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme DKKt 0 (2014: 15.780)

16. Koncernforhold

FLSmidth Real Estate A/S indgår i koncernregnskabet for FLSmidth & Co. A/S.