

# **FLSmidth Real Estate A/S**

Vigerslev Allé 77

2500 Valby

CVR-nr. 60978913

## **Årsrapport for 2016<sup>4</sup>**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2017

---

Per Overgaard  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 31-05-2017

### **Direktion**

Lars Nielsen  
Adm. direktør

### **Bestyrelse**

Henrik Jensen  
Formand

Bjarne Moltke Hansen

Per Overgaard

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Jensen, Formand Bjarne Moltke Hansen Per Overgaard
<b>Direktion</b>	Lars Nielsen, Adm. direktør

## 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

Årets nettoomsætning udgør DKKt. 0 mod DKKt. 5.400 i 2015. Årets resultat efter skat udgør et overskud på DKKt 7.438 mod et overskud på DKKt 37.081 i 2015.

Ledelsen anser årets resultat som acceptabel efter omstændighederne.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der bliver udbetalt DKKt 10.000 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	2016 tkr.	2015 tkr.
Nettoomsætning	1	0	5.400
Andre driftsindtægter	2	0	38.118
Andre eksterne omkostninger	3	-165	-381
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-165</b>	<b>43.137</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-3.072
<b>Driftsresultat</b>		<b>-165</b>	<b>40.065</b>
Finansielle indtægter	4	15	6
Finansielle omkostninger	5	0	-657
<b>Resultat før skat</b>		<b>-150</b>	<b>39.414</b>
Skat af årets resultat	6	7.588	-2.333
<b>Årets resultat</b>		<b>7.438</b>	<b>37.081</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000	40.000
Overført resultat		-2.562	-2.919
		<b>7.438</b>	<b>37.081</b>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	29.949	67.811
Andre tilgodehavender		<u>2.634</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>32.583</u>	<u>67.811</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>32.583</u>	<u>67.811</u>
<b>Aktiver</b>		<u>32.583</u>	<u>67.811</u>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	9	3.100	3.100
Overført resultat		10.657	13.219
Udbytte for regnskabsåret		10.000	40.000
<b>Egenkapital</b>	10	<b>23.757</b>	<b>56.319</b>
Andre hensatte forpligtelser	11	8.292	8.301
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.292</b>	<b>8.301</b>
Selskabsskat		0	2.334
Anden gæld		534	857
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>534</b>	<b>3.191</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>534</b>	<b>3.191</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.583</b>	<b>67.811</b>
Ejerskab	12		
Nærtstående parter	13		
Eventualforpligtelser	14		

**Noter**

	2016	2015
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Ejendomsudlejning til tilknyttede virksomheder	0	5.400
	<b>0</b>	<b>5.400</b>
<b>2. Andre driftsindtægter</b>		
Gevinst ved salg af ejendomme	0	29.481
Hensættelser, netto	0	8.637
	<b>0</b>	<b>38.118</b>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
I 2016 havde selskabet udover direktione ingen ansatte, og der blev ikke udbetalt nonorar eller lignende til direktion eller bestyrelse.		
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renter fra tilknyttede virksomheder	15	6
	<b>15</b>	<b>6</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	0	657
Kurstab	0	0
	<b>0</b>	<b>657</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	-33	2.333
Regulering vedrørende tidligere år	-7.555	0
	<b>-7.588</b>	<b>2.333</b>
<b>7. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	0	87.500
Afgang i årets løb	0	-87.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-71.720
Årets afskrivninger	0	-3.072
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	74.792
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Heraf pengemarkedsindskud hol FLSmidth & Co. A/S	29.949	67.811
	<b>29.949</b>	<b>67.811</b>

## Noter

	2016	2015
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	3.100	3.100
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.100</b>	<b>3.100</b>

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	13.219	40.000
Udbetalt udbytte fra sidste år			-40.000
Forslag til årets resultatdisponering		-2.562	10.000
	<b>3.100</b>	<b>10.657</b>	<b>10.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 11. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser 01.01	8.301	17.508
Tilbageførslser i året	0	-9.637
Forbrugt i året	-9	-570
Hensat i året	0	1.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.292</b>	<b>8.301</b>

## 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.

**Noter**

**2016**

**2015**

**15. Koncernforhold**

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