



F.L. Ejendomme A/S

Ahlgade 40, 4300 Holbæk

CVR-nr. 70 06 49 28

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2017

Mikael Vester
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for F.L. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. november 2017

Direktion

Rikke Lehmann Lundsberg

Bestyrelse

Fritz Lehmann Lundsberg

Lisbeth Lundsberg

Rikke Lehmann Lundsberg

Allan Fischer Petersen

Mikael Vester

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i F.L. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for F.L. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 14. november 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	F.L. Ejendomme A/S Ahlgade 40 4300 Holbæk Telefon: 59 43 13 41 CVR-nr.: 70 06 49 28 Stiftet: 28. september 1959 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Fritz Lehmann Lundsbjerg Lisbeth Lundsbjerg Rikke Lehmann Lundsbjerg Allan Fischer Petersen Mikael Vester
Direktion	Rikke Lehmann Lundsbjerg
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	RLL ApS, Holbæk
Dattervirksomheder	Dan Handel I ApS, Holbæk Dan Handel 68 ApS, Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 7.435 t.kr. mod 5.171 t.kr. sidste år.

I årets resultat indgår værdiregulering af selskabets investeringsejendomme. Værdireguleringen udgør en indtægt 289 t.kr. før skat mod 956 t.kr. sidste år.

I årets løb er investeret i ejendommen Ahlgade 34-36, Holbæk, hvilket har medført en stigning i bruttofortjenesten og årets resultat.

Selskabets ejendomme er generelt udlejet til stabile ankerlejere med langvarige lejemål og dermed med ringe risiko for tomgang ved opsigelse af lejemål, herunder også grundet ejendommens A-beliggenhed midt på Holbæks hovedstrøg, Ahlgade. Lejekontrakterne er vilkårmæssigt gennemgående opdateret til sikring af aftalt leje med inflationsdækning via nettoprisregulering. I tilfælde af genudlejning vil der for nuværende på flere lejemål kunne påregnes genudlejning til højere leje som følge af markedslejerreserve. Driftsresultaterne for udlejningen af ejendommene har generelt været stabile og tilfredsstillende i årenes løb.

I datterselskaberne er investeringsejendommene værdireguleret efter samme principper som i moderselskabet. Årets værdiregulering for koncernens ejendomsportefølje påvirker årets resultat efter skat med i alt -49 t.kr., mod 370 t.kr. sidste år. I datterselskaberne er foretaget ombygninger for i alt 352 t.kr., og ejendommene er værdiansat til samme værdi som sidste år.

Datterselskabernes ejendomme er nærmere beskrevet i årsrapporterne for datterselskaberne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er investeret i ejendommen Ahlgade 19, Holbæk.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	5.304.022	2.788
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	289.360	956
2 Personaleomkostninger	-591.856	-554
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.616	-3
Driftsresultat	4.998.910	3.187
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.682.880	3.665
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	6
Andre finansielle indtægter	0	8
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.470.381	-1.270
Resultat før skat	8.211.409	5.596
5 Skat af årets resultat	-776.325	-425
Årets resultat	7.435.084	5.171
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.682.880	665
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.600
Overføres til overført resultat	2.752.204	2.906
Disponeret i alt	7.435.084	5.171

Balance 30. juni

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.864	44
7	Investeringsejendomme	84.300.000	49.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.341.864</u>	<u>49.844</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	55.736.715	52.151
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>55.736.715</u>	<u>52.151</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>140.078.579</u>	<u>101.995</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.000	6
	Tilgodehavende selskabsskat	714.395	127
	Andre tilgodehavender	3.378	10
	Tilgodehavender i alt	<u>721.773</u>	<u>143</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.813.443</u>	<u>2.575</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.535.216</u>	<u>2.718</u>
	Aktiver i alt	<u>142.613.795</u>	<u>104.713</u>

Balance 30. juni

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
9 Aktiekapital	500.000	500
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	34.799.690	31.214
11 Overført resultat	16.473.802	13.384
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.600
Egenkapital i alt	53.773.492	46.698
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.068.899	6.483
Hensatte forpligtelser i alt	8.068.899	6.483
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	33.548.026	13.678
14 Gæld til pengeinstitutter	21.903.302	19.989
Deposita	1.562.774	846
15 Gæld til aktionærselskabet FLL ApS	15.000.000	15.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	72.014.102	49.513
16 Kortfristet del af langfristet gæld	534.412	76
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.868.398	1.025
Gæld til aktionærselskabet FLL ApS	303.828	306
Anden gæld	1.050.664	612
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.757.302	2.019
Gældsforpligtelser i alt	80.771.404	51.532
Passiver i alt	142.613.795	104.713
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Eventualposter		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	289.360	1.000
Værdiregulering af tilhørende gæld	0	-44
	<u>289.360</u>	<u>956</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	569.679	537
Pensioner	16.601	8
Andre omkostninger til social sikring	5.576	9
	<u>591.856</u>	<u>554</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på anlæg, driftsmateriel og inventar	2.616	3
	<u>2.616</u>	<u>3</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	106.064	20
Andre finansielle omkostninger	1.364.317	1.250
	<u>1.470.381</u>	<u>1.270</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-714.395	-127
Årets regulering af udskudt skat	1.585.858	552
Heraf skat af bevægelser på egenkapitalen	-95.138	0
	<u>776.325</u>	<u>425</u>

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	249.234	249
Kostpris ultimo	249.234	249
Af- og nedskrivninger primo	-204.754	-202
Årets af-/nedskrivninger	-2.616	-3
Af- og nedskrivninger ultimo	-207.370	-205
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.864	44

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	23.186.640	23.187
Tilgang i årets løb	34.210.640	0
Kostpris ultimo	57.397.280	23.187
Regulering til dagsværdi primo	26.613.360	25.613
Årets regulering til dagsværdi	289.360	1.000
Regulering til dagsværdi ultimo	26.902.720	26.613
Regnskabsmæssig værdi ultimo	84.300.000	49.800

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning, og forventede omkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Opgørelserne af dagsværdierne på selskabets 4 ejendomme er baseret på et samlet normaliseret afkast på 6,034 t.kr., en forventet udlejning på 100% og et gennemsnitligt afkastkrav på 7,4% (2015/16: 6,3%). Højeste afkastprocent udgør 9,0% og laveste afkastprocent udgør 5,9% (2015/16: 6,6% hhv. 5,8%).

Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til den enkelte ejendoms beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes primært til udlejning til detailhandel med marginal kontor- og boligudlejning, og er meget attraktivt beliggende Ahlgade 34-36, Ahlgade 45, Ahlgade 52-54 og Ahlgade 55 i Holbæk, midt på byens hovedstrøg. Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med inflationsdækning via nettoprisregulering, og for flere af lejemaalene vil der ved genudlejning kunne opnås en højere leje som følge af markedslejerreserve.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

30/6 2017
kr.

30/6 2016
t.kr.

En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendommene reduceres med 5.311 t.kr., således at egenkapitalen reduceres med 4.143 t.kr. fra de nuværende 53.773 t.kr.

En forøgelse af de normaliserede lejeindtægter med 5% vil betyde, at den opgjorte dagsværdi af investeringsejendommene på i alt 84.300 t.kr. svarer til et gennemsnitligt afkastkrav på 7,8%.

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum, primo	20.937.025	20.937
Kostpris ultimo	20.937.025	20.937
Opskrivninger primo	31.214.617	30.549
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.682.880	3.665
Udbytte	-2.000.000	-3.000
Korrektion vedr. praksisændringer	902.193	0
Opskrivninger ultimo	34.799.690	31.214
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.736.715	52.151

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Dan Handel I ApS	Holbæk	100 %
Dan Handel 68 ApS	Holbæk	100 %

30/6 2017
kr.

30/6 2016
t.kr.

9. Aktiekapital

Aktiekapital primo	500.000	500
	500.000	500

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	31.214.617	30.549
Overført, jf. resultatdisponeringen	2.682.880	665
Korrektion vedr. praksisændring	902.193	0
	34.799.690	31.214
11. Overført resultat		
Overført resultat primo	13.384.291	10.478
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld	249.941	0
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende låneomkostninger	182.504	0
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger	-95.138	0
Årets overførte overskud eller underskud	2.752.204	2.906
	16.473.802	13.384
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	1.600.000	2.000
Udloddet udbytte	-1.600.000	-2.000
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.600
	2.000.000	1.600
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	33.548.026	13.754
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-76
	33.548.026	13.678
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	31.616.110	13.329

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
14. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	22.437.714	19.989
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-534.412</u>	<u>0</u>
	<u>21.903.302</u>	<u>19.989</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.770.531</u>	<u>0</u>
15. Gæld til aktionærselskabet FLL ApS		
Gæld til aktionærselskabet FLL ApS i alt	15.303.828	15.306
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-303.828</u>	<u>-306</u>
	<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>
16. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	0	76
Kortfristet del af bankgæld (sælgerpantebrev)	<u>534.412</u>	<u>0</u>
	<u>534.412</u>	<u>76</u>

Gæld til pengeinstitutter på 16.828 t.kr. og gæld til FLL ApS på 15.304 t.kr. er gældende indtil videre. Den samlede forlængelse aftales på et årligt møde. Der forventes en afvikling af bankgælden på 3-4 mio. kr. i alt for selskabet og de tilknyttede selskaber tilsammen.

Gæld til aktionærselskabet FLL ApS vedrører kapitalnedsættelse i selskabet i forbindelse med generationsskifte. Selskabets bankforbindelse har fra FLL ApS modtaget tilbagetrædelseserklæring for et beløb på 15.000 t.kr. Denne andel af gælden er derfor opført som langfristet gæld.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 33.798 t.kr. er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 84.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadeløsbrev på i alt 17.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med kursværdi på 16.828 t.kr. Ejerpantebrevene og skadeløsbrevene giver pant i investeringsejendomme til en bogført værdi på 49.800 t.kr.

Selskabet har underpantsat ejerpantebrev på 11.630 t.kr. for et beløb på 6.000 t.kr. til sikkerhed for gæld ifølge sælgerpantebrev på 5.610 t.kr., som er indregnet under bankgælden. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom til en bogført værdi på 34.500 t.kr.

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens realkreditlån. Kautionerne er ikke aktuelle. Restgælden af dattervirksomhedens realkreditgæld udgør pr. 30. juni 2017 i alt 72.247 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RLL ApS, CVR-nr. 32292186 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.L. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. **Gæld vedrørende investeringsejendomme**
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.
2. **Låneomkostninger og kurstab vedrørende gæld i investeringsejendomme**
Som konsekvens af indregningen af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, indregnes låneomkostninger fremover i resultatopgørelsen over låneperioden, og ikke omkostningsførte låneomkostninger præsenteres under de finansielle forpligtelser de vedrører.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af de foretagne ændringer i anvendt regnskabspraksis udgør en forøgelse af egenkapitalen på 337 t.kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2016/17.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Anvendt regnskabspraksis

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter og driftsomkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige

Anvendt regnskabspraksis

skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter F.L. Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.