



F.L. Ejendomme A/S

Ahlgade 40, 4300 Holbæk

CVR-nr. 70 06 49 28

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2018.

Rikke Lehmann Lundsbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 19. november 2018

Direktion

Rikke Lehmann Lundsberg

Bestyrelse

Fritz Lehmann Lundsberg
Formand

Lisbeth Lundsberg

Rikke Lehmann Lundsberg

Allan Fischer Petersen

Flemming Thorslund

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 19. november 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg
statsautoriseret revisor
mne23296

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, Formand Lisbeth Lundsbjerg Rikke Lehmann Lundsbjerg Allan Fischer Petersen Flemming Thorslund
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 7.690 t.kr. mod 7.435 t.kr. sidste år.

Årets resultat før skat i selskabet og dets datterselskaber udgør i alt 9.861 t.kr.

I årets løb er investeret 8,5 mio. kr. i ejendommen Ahlgade 19, Holbæk. Baghuset pågår renovering og udvikling til liberalt erhverv eller boliger. Forhuset er renoveret og fuldt udlejet. Byggeret på den resterende del af matriklen forventes udnyttet i nær fremtid.

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 68 t.kr., mod -49 t.kr. sidste år. I datterselskaberne er foretaget ombygninger for i alt 411 t.kr., og ejendommene er værdiansat i alt 500 t.kr. højere end sidste år.

Datterselskabernes ejendomme er nærmere beskrevet i årsrapporterne for datterselskaberne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

I løbet af efteråret 2018 forventes gennemført en ændring i de ultimative ejerforhold for selskabet, således at Fritz L. Lundsbjergs ultimative ejerandel reduceres til 20% som led i generationsskiftet til Rikke L. Lundsbjerg.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	6.381.935	5.376
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.782	289
2 Personaleomkostninger	-1.465.093	-663
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.616	-3
Driftsresultat	4.912.444	4.999
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.008.072	4.683
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.472.425	-1.470
Resultat før skat	8.448.091	8.212
5 Skat af årets resultat	-757.643	-777
Årets resultat	7.690.448	7.435
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.008.072	2.683
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
Overføres til overført resultat	4.682.376	2.752
Disponeret i alt	7.690.448	7.435

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.248	41
7 Investeringsejendomme	92.800.000	84.300
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.839.248</u>	<u>84.341</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	56.744.787	55.737
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>56.744.787</u>	<u>55.737</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>149.584.035</u>	<u>140.078</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4
Tilgodehavende selskabsskat	0	714
Andre tilgodehavender	3.478	4
Tilgodehavender i alt	<u>3.478</u>	<u>722</u>
Likvide beholdninger	2.528.918	1.813
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.532.396</u>	<u>2.535</u>
Aktiver i alt	<u>152.116.431</u>	<u>142.613</u>

Balance 30. juni

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
9 Aktiekapital	500.000	500
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	35.807.762	34.800
11 Overført resultat	21.156.178	16.474
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
Egenkapital i alt	59.463.940	53.774
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.581.147	8.069
Hensatte forpligtelser i alt	8.581.147	8.069
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	33.548.026	33.548
14 Gæld til pengeinstitutter	27.726.908	21.904
Deposita	1.674.147	1.563
Gæld til aktionærselskabet FLL ApS	15.000.000	15.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	77.949.081	72.015
Kortfristet del af langfristet gæld	550.626	534
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.153.031	6.869
Gæld til aktionærselskabet FLL ApS	304.129	304
Selskabsskat	245.395	0
Anden gæld	869.082	1.048
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.122.263	8.755
Gældsforpligtelser i alt	84.071.344	80.770
Passiver i alt	152.116.431	142.613
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualposter		

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.782	289
	-1.782	289
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.354.138	640
Pensioner	99.606	17
Andre omkostninger til social sikring	11.349	6
	1.465.093	663
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på anlæg, driftsmateriel og inventar	2.616	3
	2.616	3
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	103.248	106
Andre finansielle omkostninger	1.369.177	1.364
	1.472.425	1.470
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	245.395	-714
Årets regulering af udskudt skat	512.248	1.586
Heraf skat af bevægelser på egenkapitalen	0	-95
	757.643	777

Noter

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	249.234	249
Kostpris ultimo	249.234	249
Af- og nedskrivninger primo	-207.370	-205
Årets af-/nedskrivninger	-2.616	-3
Af- og nedskrivninger ultimo	-209.986	-208
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.248	41
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	57.397.280	23.187
Tilgang i årets løb	8.501.782	34.211
Kostpris ultimo	65.899.062	57.398
Regulering til dagsværdi primo	26.902.720	26.613
Årets regulering til dagsværdi	-1.782	289
Regulering til dagsværdi ultimo	26.900.938	26.902
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.800.000	84.300

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 5 ejendomme er baseret på et samlet normaliseret afkast på 6.555 t.kr., en forventet udlejning på 100% og et gennemsnitligt afkastkrav på 7,3% (2016/17: 7,4%). Højeste afkastprocent udgør 9,1% og laveste afkastprocent udgør 5,3% (2016/17: 9,0% hhv. 5,9%).

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

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommene anvendes primært til udlejning til detailhandel med maginal kontor- og boligudlejning, og er meget attraktivt beliggende Ahlgade 19, 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.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendommene reduceres med 5.980 t.kr., således at egenkapitalen reduceres med 4.664 t.kr. fra de nuværende 59.464 t.kr.

En forøgelse af de normaliserede lejeindtægter med 5% vil betyde, at den opgjorte dagsværdi af investeringsejendommene på i alt 92.800 t.kr. svarer til et gennemsnitligt afkastkrav på 7,7% (2016/17: 7,8%).

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
Anskaffelsessum, primo	20.937.025	20.937
Kostpris ultimo	20.937.025	20.937
Opskrivninger primo	34.799.690	31.215
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	5.008.072	4.683
Udbytte	-4.000.000	-2.000
Korrektion vedr. praksisændringer	0	902
Opskrivninger ultimo	35.807.762	34.800
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.744.787	55.737

Tilknyttede virksomheder:

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

Noter

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
9. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500
	500.000	500
Aktiekapitalen er fordelt på aktier á 100 kr. eller multipla heraf.		
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	34.799.690	31.215
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.008.072	2.683
Korrektion vedr. praksisændring	0	902
	35.807.762	34.800
11. Overført resultat		
Overført resultat primo	16.473.802	13.384
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld	0	250
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende låneomkostninger	0	183
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger	0	-95
Årets overførte overskud eller underskud	4.682.376	2.752
	21.156.178	16.474
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	2.000.000	1.600
Udloddet udbytte	-2.000.000	-1.600
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
	2.000.000	2.000

Noter

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 t.kr.
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	33.548.026	33.548
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>33.548.026</u>	<u>33.548</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>29.208.537</u>	<u>31.616</u>
14. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	28.277.534	22.438
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-550.626</u>	<u>-534</u>
	<u>27.726.908</u>	<u>21.904</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.149.800</u>	<u>2.770</u>
15. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af bankgæld (sælgerpantebrev)	<u>550.626</u>	<u>534</u>
	<u>550.626</u>	<u>534</u>

Gæld til pengeinstitutter på i alt 23.352 t.kr. og gæld til FLL ApS på 15.304 t.kr. er gældende indtil videre. Forlængelse aftales på et årligt møde. Der forventes en afvikling af gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter 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. Andelen af gæld med tilbagetrædelseserklæring over for banken er opført som langfristet gæld.

16. 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 2018 udgør 72.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve og skadeløsbrev på i alt 24.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med kursværdi på 23.352 t.kr. Ejerpantebrevene og skadeløsbrevene giver pant i investeringsejendomme til en bogført værdi på 58.300 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 5.075 t.kr., som er indregnet under bankgælden. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom til en bogført værdi på 34.500 t.kr.

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhedens realkreditlån. Kautionerne er ikke aktuelle. Restgælden af dattervirksomhedens realkreditgæld udgør pr. 30. juni 2018 i alt 72.364 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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.

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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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