

## **FLA Ejendomme 1, Greve ApS**

Baldershøj 27  
2635 Ishøj

CVR-nr. 31495784

### **Årsrapport 2024**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 1. maj 2025

---

Frank Leiberg Nissen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger                        | 1  |
| Ledelsesberetning                          | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 6  |
| Resultatopgørelse                          | 12 |
| Resultatdisponering                        | 12 |
| Aktiver                                    | 13 |
| Passiver                                   | 14 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 15 |
| Noter                                      | 16 |

# Selskabsoplysninger

## Selskab

FLA Ejendomme 1, Greve ApS  
Baldershøj 27  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 31495784

## Direktion

Dennis Angelsø

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Kenny Madsen, Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde ejendomme med henblik på udlejning samt hermed beslægtet virksomhed., herunder salg af håndværkerydelser i forbindelse med indretning, om- og tilbygning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 842.903 mod DKK -72.916 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 46.968.161.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med DKK 111.808. Bortset herfra anser ledelsen resultatet for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for FLA Ejendomme 1, Greve ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 1. maj 2025

**I direktionen**

---

Dennis Angelsø  
Administrerende Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i FLA Ejendomme 1, Greve ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FLA Ejendomme 1, Greve ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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.

Søborg, den 1. maj 2025

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Kenny Madsen  
Statsautoriseret revisor  
mne33718

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Vareforbrug", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes ved anvendelse af produktionsmetoden i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

| Aktivgruppe                             | Periode  | Restværdi |
|-----------------------------------------|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 8 år | 0%        |

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. For erhversejendommene anvendes med jævne mellemrum ekstern valuarbistand til opgørelse af dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Passiver

#### Egenkapital

Reserve for dagsværdi af sikring omfatter den akkumulerede effekt af dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter, der indregnes direkte på egenkapitalen. På tidspunktet for realisation af det afledte finansielle instrument indregnes de akkumulerede dagsværdireguleringer, der har været indregnet i reserven, i resultatopgørelsen sammen med fortjeneste eller tab ved realisation.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med FLA Holding, Greve ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalte huslejeindtægter.

## Resultatopgørelse

|                                                                   | Note | 2024<br>DKK      | 2023<br>DKK      |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>3.081.726</b> | <b>3.728.896</b> |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | -763.975         | -774.914         |
| <b>Indtjeningsbidrag</b>                                          |      | <b>2.317.751</b> | <b>2.953.982</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | -111.808         | -1.902.258       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 2    | -176.514         | -160.046         |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                   |      | <b>2.029.429</b> | <b>891.678</b>   |
| Finansielle indtægter                                             |      | 586.617          | 507.154          |
| Finansielle omkostninger                                          | 3    | -1.533.304       | -1.487.962       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>1.082.742</b> | <b>-89.130</b>   |
| Skat af årets resultat                                            | 4    | -239.839         | 16.214           |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>842.903</b>   | <b>-72.916</b>   |

## Resultatdisponering

|                                             | 2024<br>DKK    | 2023<br>DKK    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat foreslås disponeret således: |                |                |
| Overført til overført resultat              | 842.903        | -72.916        |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>842.903</b> | <b>-72.916</b> |

# Aktiver

|                                              | Note  | 31-12-2024<br>DKK | 31-12-2023<br>DKK |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Investerings ejendomme                       | 6     | 81.600.000        | 80.500.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |       | 349.900           | 526.414           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5, 11 | <b>81.949.900</b> | <b>81.026.414</b> |
| Andre tilgodehavender                        |       | 890.086           | 922.536           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 7     | <b>890.086</b>    | <b>922.536</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |       | <b>82.839.986</b> | <b>81.948.950</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |       | 272.963           | 199.363           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |       | 3.313             | 46.631            |
| Andre tilgodehavender                        |       | 1.827.248         | 2.430.405         |
| Periodeafgrænsningsposter                    |       | 84.489            | 74.993            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | 8     | <b>2.188.013</b>  | <b>2.751.392</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |       | <b>401.103</b>    | <b>6.085.122</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |       | <b>2.589.116</b>  | <b>8.836.514</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |       | <b>85.429.102</b> | <b>90.785.464</b> |

# Passiver

|                                                    | Note | 31-12-2024<br>DKK | 31-12-2023<br>DKK |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                 |      | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for dagsværdi af sikring                   |      | 4.963.351         | 5.446.459         |
| Overført resultat                                  |      | 41.504.810        | 40.661.907        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>46.968.161</b> | <b>46.608.366</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                      | 4    | 9.438.311         | 9.304.396         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>9.438.311</b>  | <b>9.304.396</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 19.278.551        | 20.927.171        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 9    | <b>19.278.551</b> | <b>20.927.171</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 1.632.157         | 873.175           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 616.729           | 609.379           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 181.404           | 1.288.994         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 6.026.228         | 9.236.154         |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      | 4    | 0                 | 0                 |
| Anden gæld                                         |      | 1.287.561         | 1.937.829         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>9.744.079</b>  | <b>13.945.531</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>29.022.630</b> | <b>34.872.702</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>85.429.102</b> | <b>90.785.464</b> |
| Afledte finansielle instrumenter                   | 10   |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 11   |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                              | 12   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                                                                     | Virksom-<br>hedskapital | Reserve for dags-<br>værdireguleringer af<br>sikringsinstrumenter | Overført<br>resultat | I alt             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                                                                     | DKK                     | DKK                                                               | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital pr. 1. januar 2023                                                      | 500.000                 | 6.550.265                                                         | 40.734.823           | 47.785.088        |
| Overført via resultatdisponeringen                                                  |                         |                                                                   | -72.916              | -72.916           |
| Overført mellem nettoopskrivning efter den indre værdis metode og overført resultat |                         | 0                                                                 | 0                    | 0                 |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter                                             |                         | -1.415.136                                                        |                      | -1.415.136        |
| Skat af egenkapitalposter                                                           |                         | 311.330                                                           |                      | 311.330           |
| <b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>                                               | <b>500.000</b>          | <b>5.446.459</b>                                                  | <b>40.661.907</b>    | <b>46.608.366</b> |
| Overført via resultatdisponeringen                                                  |                         |                                                                   | 842.903              | 842.903           |
| Værdireguleringer af sikringsinstrumenter                                           |                         | -619.369                                                          |                      | -619.369          |
| Skat af egenkapitalposter                                                           |                         | 136.261                                                           | 0                    | 136.261           |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>                                            | <b>500.000</b>          | <b>4.963.351</b>                                                  | <b>41.504.810</b>    | <b>46.968.161</b> |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                                             | <u>2024</u>           | <u>2023</u>           |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                             | DKK                   | DKK                   |
| Gager og lønninger                          | 647.593               | 652.900               |
| Pensioner                                   | 40.465                | 47.757                |
| Andre omkostninger til social sikring       | 9.910                 | 10.717                |
| Andre personaleomkostninger                 | 66.007                | 63.540                |
| <b>I alt</b>                                | <b><u>763.975</u></b> | <b><u>774.914</u></b> |
| <br>Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede | <br><u>1</u>          | <br><u>1</u>          |

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

|                                        | <u>2024</u>           | <u>2023</u>           |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                        | DKK                   | DKK                   |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | 176.514               | 160.046               |
| <b>I alt</b>                           | <b><u>176.514</u></b> | <b><u>160.046</u></b> |

## 3. Finansielle omkostninger

|                                                       | <u>2024</u>             | <u>2023</u>             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                       | DKK                     | DKK                     |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 532.838                 | 552.947                 |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 1.000.466               | 935.015                 |
| <b>I alt</b>                                          | <b><u>1.533.304</u></b> | <b><u>1.487.962</u></b> |

## Noter, fortsat

### 4. Skat af årets resultat

|                                                                | Sambeskat-<br>ningsbidrag | Udskudt<br>skat  | Skat af<br>årets<br>resultat | 2023           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|----------------|
|                                                                | DKK                       | DKK              | DKK                          | DKK            |
| Skyldig pr. 1. januar 2024                                     | 0                         | 9.304.396        |                              |                |
| Regulering af tidligere års skat                               | 0                         | -334             | -334                         | 0              |
| Betalt vedrørende tidligere år                                 | 30.337                    |                  |                              |                |
| Refusion af sambeskatningsunderskud, tidligere år              | -30.337                   | 30.337           | 0                            | 0              |
| Skat af årets resultat                                         | 0                         | 103.911          | 103.911                      | -327.544       |
| <b>Skyldig pr. 31. december 2024</b>                           | <b>0</b>                  | <b>9.438.311</b> |                              |                |
| Skat af sikringsinstrumenter posteret direkte på egenkapitalen |                           |                  | 136.261                      | 311.330        |
| <b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>             |                           |                  | <b>239.839</b>               | <b>-16.214</b> |
| <i>Som er indregnet således i balancen:</i>                    |                           |                  |                              |                |
| Hensatte forpligtelser                                         |                           | 9.438.311        |                              |                |
| <b>I alt</b>                                                   | <b>0</b>                  | <b>9.438.311</b> |                              |                |

### 5. Materielle anlægsaktiver

|                                                    | Investe-<br>ringsejen-<br>domme | Andre<br>anlæg,<br>driftsmate-<br>riel og<br>inventar | I alt             | 2023              |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                    | DKK                             | DKK                                                   | DKK               | DKK               |
| Kostpris pr. 1. januar 2024                        | 55.178.728                      | 1.117.552                                             | 56.296.280        | 55.577.735        |
| Overført til/fra andre poster                      | 1.211.808                       | 0                                                     | 1.211.808         | -40.889           |
| Tilgang i året                                     | 0                               | 0                                                     | 0                 | 759.434           |
| <b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>              | <b>56.390.536</b>               | <b>1.117.552</b>                                      | <b>57.508.088</b> | <b>56.296.280</b> |
| Opskrivninger pr. 1. januar 2024                   | 25.321.272                      | 0                                                     | 25.321.272        | 27.223.530        |
| Årets opskrivninger                                | -111.808                        | 0                                                     | -111.808          | -1.902.258        |
| <b>Opskrivninger pr. 31. december 2024</b>         | <b>25.209.464</b>               | <b>0</b>                                              | <b>25.209.464</b> | <b>25.321.272</b> |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024           | 0                               | -591.138                                              | -591.138          | -431.092          |
| Årets afskrivninger                                |                                 | -176.514                                              | -176.514          | -160.046          |
| <b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b> | <b>0</b>                        | <b>-767.652</b>                                       | <b>-767.652</b>   | <b>-591.138</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b> | <b>81.600.000</b>               | <b>349.900</b>                                        | <b>81.949.900</b> | <b>81.026.414</b> |

## Noter, fortsat

### 6. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme omfatter erhvervsejendomme beliggende i Storkøbenhavn samt erhvervs- og beboelsesejendomme primært i Region Sjælland. Erhvervsejendommene har blandet anvendelse herunder kontor, værksted og lager.

Ejendommene er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau og fuld udlejning. Værdien beregnes som den budgetterede drift divideret med det for ejendommen fastsatte afkastkrav. Ved beregningen af dagsværdien reduceres den beregnede værdi med den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der foretages reduktion for eventuel tomgangsleje og større udskudte vedligeholdelsesarbejder. De væsentligste forudsætninger omfatter:

#### Erhvervsejendomme:

|                             |           | <u>Storkøbenhavn</u> | <u>Øvrige Sjælland</u> |
|-----------------------------|-----------|----------------------|------------------------|
| Normaliseret driftsresultat | DKK       | 4.624.000            | 0                      |
| Afkastkrav                  | I procent | 6,50%                | -                      |
| Tomgang                     | I procent | 0%                   | -                      |
| Dagsværdi pr. 31-12-2024    | DKK       | 71.900.000           | 0                      |

#### Boligejendomme:

|                             |           | <u>Storkøbenhavn</u> | <u>Øvrige Sjælland</u> |
|-----------------------------|-----------|----------------------|------------------------|
| Normaliseret driftsresultat | DKK       | -                    | 527.000                |
|                             |           |                      | 4,65% - 6,00           |
| Afkastkrav                  | I procent | -                    | %                      |
| Tomgang                     | I procent | -                    | 0 %                    |
| Dagsværdi pr. 31-12-2024    | DKK       | -                    | 9.700.000              |

For erhvervsejendomme anvender ledelsen med jævne mellemrum valuar til vurderingen af dagsværdien.

## Noter, fortsat

### 7. Finansielle anlægsaktiver

|                                                 | Andre<br>tilgodehavender | I alt              | 2023               |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                 | DKK                      | DKK                | DKK                |
| Kostpris pr. 1. januar 2024                     | 922.536                  | 922.536            | 952.796            |
| Afgang i året                                   | -32.450                  | -32.450            | -30.260            |
| <b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>           | <b>890.086</b>           | <b>890.086</b>     | <b>922.536</b>     |
| <br>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024 | <br><b>890.086</b>       | <br><b>890.086</b> | <br><b>922.536</b> |

### 8. Tilgodehavender

|                                                                  | 2024    | 2023    |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                  | DKK     | DKK     |
| Tilgodehavender, der forfalder mere end ét år efter balancedagen | 734.320 | 938.357 |

### 9. Langfristede forpligtelser

|                                                                  | 31-12-2024        | 31-12-2023        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                  | DKK               | DKK               |
| <b>Gældsforpligtelser i alt:</b>                                 |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                                   | 20.910.708        | 21.800.346        |
| <b>I alt</b>                                                     | <b>20.910.708</b> | <b>21.800.346</b> |
| <br><b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>                  |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                                   | 1.632.157         | 873.175           |
| <b>I alt</b>                                                     | <b>1.632.157</b>  | <b>873.175</b>    |
| <br><b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b> |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                                   | 12.255.356        | 14.394.189        |
| <b>I alt</b>                                                     | <b>12.255.356</b> | <b>14.394.189</b> |

## Noter, fortsat

### 10. Afledte finansielle instrumenter

#### Renteswaps

Selskabet har indgået følgende aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps:

Selskabets afledte finansielle instrumenter består af renteswaps hvor variabel rente byttes til fast rente. Alle kontrakter er indgået med veletablerede banker og markedsværdier er fastsat ud fra observerbare markedsdata. Der er indgået aftale om renteswaps til sikring af fremtidige rentebetalinger på variable forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 20 år. I aftalerne byttes en rente på henholdsvis CIBOR 3M med fast rente på 2,45 % for en restgæld på kr. 14.000.000 med en restløbetid på 13 år samt CIBOR 3M med fast rente på 1,57% for en restgæld på kr. 8.500.000 med en restløbetid på 14 år.

Årets ændringer i dagsværdi kan specificeres således:

Årets ændring i dagsværdi indregnet direkte i egenkapitalen udgør DKK -619.369.

Dagsværdien pr. 31/12 2024 udgør DKK 654.737.

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|                                                                                                                             | 2024                                       |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                                                             | Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld | Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed |
|                                                                                                                             | DKK                                        | DKK                                                    |
| Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter og ejerforeninger. | 2.507.000                                  | 38.800.000                                             |
| Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter.         | 28.490.000                                 | 77.100.000                                             |
| Likvider deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut                                                          | 2.565.000                                  | 5.848                                                  |

### 12. Eventualforpligtelser

FLA Ejendomme 1, Greve ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

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

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

## Dennis Angelsø

FLA EJENDOMME 1, GREVE ApS CVR: 31495784

Direktør

Serienummer: 1a8d77cb-e5b1-41c9-aebd-d07495c27290

IP: 193.104.xxx.xxx

2025-05-01 06:24:58 UTC



## Kenny Madsen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 387cdfb3-f298-4cab-bd39-2dfc679cc900

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-05-01 06:37:41 UTC



## Frank Leiberg Nissen

Dirigent

Serienummer: 067087ae-09f7-4eea-a3e3-3f8c22aca46a

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-05-01 06:47:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.