

FLØE EJENDOMME ApS

Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

Årsrapport
1. maj 2018 - 30. april 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/09/2019

Peter Fløe
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden FLØE EJENDOMME ApS
Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

CVR-nr: 12008082
Regnskabsår: 01/05/2018 - 30/04/2019

Revisor REVISIONSFIRMAET R WIBORG JENSEN
Danmarksgade 1
7000 Fredericia
DK Danmark
CVR-nr: 10910749
P-enhed: 1000151729

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2018 - 30. april 2019 for FLØE EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 27/09/2019

Direktion

Peter Fløe Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FLØE EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FLØE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Fredericia, 27/09/2019

Richard Wiborg Jensen , mne9994
statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET R WIBORG JENSEN
CVR: 10910749

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været præget af kursregulering på finansielle instrumenter.

Generelt lever årets resultat op til ledelsens forventning.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted og lejeperioden periodiseres i forhold til regnskabsåret samt indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta, kursregulering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser på selskabsskat.

Herudover indregnes betalinger på indgået renteswap samt ændringer i renteswappens negative dagsværdi.

Balance

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en værdiansættelse af hver enkelt investeringsejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes årlige lejeindtægter.

På basis af ejendommenes driftsudgifter, administration, renteniveauet samt afkastkrav, er årets diskonteringsfaktor fastsat til 10,5 - 13,6 gange bruttohuslejen. Dette svarer til et nettoafkast på 6,3 %.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris eller genindvindingsværdien, hvis denne er lavere.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstider	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5 - 10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under 13.800 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på statusdagen. Værdipapirer i fremmed valuta omregnes til valutakursen pr. 30/4.

Omsætningsaktiver

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter, som er renteswap, måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indgår i anden langfristet gæld.

Dagsværdi er opgjort af leverandøren af aftalen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under posten finansielle indtægter eller finansielle udgifter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Den anvendte skattesats er 22 %.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stoustrup Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. apr. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		5.688.362	5.128.907
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.054.253	-2.000.219
Resultat af ordinær primær drift		4.634.109	3.128.688
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.963.600	-40.255
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		130.292	945.725
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.488.698	2.623.108
Andre finansielle indtægter		28.910	4.072.866
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-38.637
Andre finansielle omkostninger		-8.201.001	-5.967.851
Ordinært resultat før skat		4.044.608	4.723.644
Skat af årets resultat		-889.641	-1.040.204
Årets resultat		3.154.967	3.683.440
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.154.967	3.683.440
I alt		3.154.967	3.683.440

Balance 30. april 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		176.049.475	171.049.475
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		148.207	186.460
Materielle anlægsaktiver under udførelse		5.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	181.197.682	177.235.935
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.610.189	60.930.139
Andre værdipapirer og kapitalandele		217.538	352.142
Finansielle anlægsaktiver i alt		58.827.727	61.282.281
Anlægsaktiver i alt		240.025.409	238.518.216
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.724	405
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.020.378	2.904.209
Tilgodehavende skat		385.359	0
Andre tilgodehavender		588.982	588.300
Periodeafgrænsningsposter		153.820	153.942
Tilgodehavender i alt		4.155.263	3.646.856
Likvide beholdninger		1.423.524	791.030
Omsætningsaktiver i alt		5.578.787	4.437.886
Aktiver i alt		245.604.196	242.956.102

Balance 30. april 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		82.961.066	79.806.099
Egenkapital i alt		83.086.066	79.931.099
Hensættelse til udskudt skat		25.660.000	24.385.000
Hensatte forpligtelser i alt		25.660.000	24.385.000
Gæld til realkreditinstitutter		89.151.315	94.603.738
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.490.006	2.692.839
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		39.133.094	35.513.142
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	131.774.415	132.809.719
Gæld til realkreditinstitutter		3.641.200	3.922.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.910	939.842
Skyldig selskabsskat		0	72.204
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.246.605	895.838
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.083.715	5.830.284
Gældsforpligtelser i alt		136.858.130	138.640.003
Passiver i alt		245.604.196	242.956.102

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2018 - 30. apr. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	79.806.099	0	79.931.099
Årets resultat		3.154.967	0	3.154.967
Egenkapital, ultimo	125.000	82.961.066	0	83.086.066

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	85.358.882	1.468.120
Tilgang	36.400	16.000
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	85.395.282	1.484.120
Værdireguleringer primo	85.690.593	0
Årets værdiregulering	4.963.600	0
Opskrivninger ultimo	90.654.193	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-1.281.660
Årets afskrivning	-0	-54.253
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-1.335.913
Regnskabsmæssig værdi ultimo	176.049.475	148.207

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	92.792.515	3.641.200	89.151.315	75.000.000
Deposita fra lejere	3.490.006	0	3.490.006	3.490.006
Renteswap	39.133.094	0	39.133.094	39.133.094
	135.415.615	3.641.200	131.774.415	

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stoustrup Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der henvises til administrationselskabets årsregnskab for yderligere oplysninger om de samlede skyldige selskabsskatter og eventuelle yderligere hæftelser.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er deponeret ejerpantebreve i alt nom. kr. 102.000.000 med pant i ejendommene matr. nr. 43 G og 14 AC, Erritsø By, bogført værdi kr. 172.177.400.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	3