

FLØE EJENDOMME ApS

Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

Årsrapport
1. maj 2016 - 30. april 2017

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

12/10/2017

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: 01/05/2016 - 30/04/2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Fløe Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 12/10/2017

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 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for 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, 12/10/2017

Richard Wiborg Jensen MNE: 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 værdipapirer og 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

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.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes efter produktionskriteriet, hvilket bevirker at indtægter og udgifter medtages i resultatopgørelsen i takt med arbejdets udførelse.

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 12 - 13,7 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.

Afskrivningerne beregnes på basis af den forventede brugstid. Aktiver med en kostpris på under 13.200 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Opgaver som udføres med betaling efter tidsforbrug indregnes til salgspris for den udførte del.

Valutaomregning

Renter og afdrag på selskabets gæld i fremmed valuta bogføres til valutakursen på betalingstidspunktet. Ved regnskabsårets slutning er der foretaget kursregulering af restgælden til valutakursen pr. 30/4.

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. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets underliggende kontantrestværdi.

Afledte finansielle instrumenter, som er renteswap, måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Negativ dagværdi 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.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		6.242.210	3.274.658
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.398.849	-95.136
Resultat af ordinær primær drift		2.843.361	3.179.522
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		3.035.736	919.868
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.590.554	2.567.976
Andre finansielle indtægter		4.571.888	7.100.823
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-23.114
Andre finansielle omkostninger		-6.145.216	-6.493.596
Ordinært resultat før skat		6.896.323	7.251.479
Skat af årets resultat		-2.141.278	-1.532.000
Årets resultat		4.755.045	5.719.479
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.755.045	5.719.479
I alt		4.755.045	5.719.479

Balance 30. april 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		171.049.475	170.779.075
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		135.679	150.735
Materielle anlægsaktiver under udførelse		8.000.000	11.346.893
Materielle anlægsaktiver i alt	1	179.185.154	182.276.703
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.648.186	61.661.097
Andre værdipapirer og kapitalandele		15.921.978	26.978.078
Finansielle anlægsaktiver i alt		78.570.164	88.639.175
Anlægsaktiver i alt		257.755.318	270.915.878
Råvarer og hjælpematerialer		0	605.327
Varebeholdninger i alt		0	605.327
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		314.444	190.936
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.816.972	2.952.653
Tilgodehavende skat		21.722	0
Andre tilgodehavender		610.300	85.224
Periodeafgrænsningsposter		153.966	185.226
Tilgodehavender i alt		3.917.404	3.414.039
Likvide beholdninger		2.587.746	3.093.240
Omsætningsaktiver i alt		6.505.150	7.112.606
Aktiver i alt		264.260.468	278.028.484

Balance 30. april 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		76.122.659	71.367.614
Egenkapital i alt		76.247.659	71.492.614
Hensættelse til udskudt skat		23.417.000	21.254.000
Hensatte forpligtelser i alt		23.417.000	21.254.000
Gæld til realkreditinstitutter		98.389.160	102.677.002
Gæld til banker		16.203.088	28.633.241
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.499.419	3.835.164
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		40.823.354	45.340.167
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	158.915.021	180.485.574
Gæld til realkreditinstitutter		3.894.000	3.184.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		217.698	312.516
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.569.090	1.299.780
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.680.788	4.796.296
Gældsforpligtelser i alt		164.595.809	185.281.870
Passiver i alt		264.260.468	278.028.484

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2016 - 30. apr 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	71.367.614	71.492.614
Årets resultat		4.755.045	4.755.045
Egenkapital, ultimo	125.000	76.122.659	76.247.659

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	85.048.227	1.720.200
Tilgang	270.400	61.100
Afgang	-0	-312.000
Kostpris ultimo	85.318.627	1.469.300
Værdireguleringer primo	85.730.848	0
Årets værdiregulering	0	0
Opskrivninger ultimo	85.730.848	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-1.569.465
Årets afskrivning	-0	-76.156
Tilbageførsel ved afgang	0	312.000
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-1.333.621
Regnskabsmæssig værdi ultimo	171.049.475	135.679

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	102.283.160	3.894.000	98.389.160	32.000.000
Kreditinstitutter	16.203.088	0	16.203.088	16.203.088
Deposita fra lejere	3.499.419	0	3.499.419	3.499.419
Renteswap	40.823.354	0	40.823.354	40.823.354
	162.809.021	3.894.000	158.915.021	

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 andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Leasingaftaler:

Selskabet har indgået en korttidsleasingaftale med en restleasingydelse for det kommende regnskabsår på i alt kr. 102.430.

5. 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. 167.177.400.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er deponeret obligationer, bogført værdi kr. 15.921.978.