

FLØE EJENDOMME ApS

Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

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

07/10/2016

Peter Fløe
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden FLØE EJENDOMME ApS
Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

Fax: 75944841

CVR-nr: 12008082

Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

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 2015/16 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 07/10/2016

Direktion

Peter Fløe Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FLØE EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FLØE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, 07/10/2016

Richard Wiborg Jensen
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.

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.

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 12.900 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 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 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		3.274.658	6.201.379
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-95.136	-175.836
Resultat af ordinær primær drift		3.179.522	6.025.543
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-21.166
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.567.976	2.412.754
Andre finansielle indtægter		8.020.691	2.267.647
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-23.114	0
Andre finansielle omkostninger		-6.493.596	-23.312.380
Ordinært resultat før skat		7.251.479	-12.627.602
Skat af årets resultat		-1.532.000	4.565.469
Årets resultat		5.719.479	-8.062.133
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.719.479	-8.062.133
I alt		5.719.479	-8.062.133

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		170.779.075	170.751.675
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		150.735	245.871
Materielle anlægsaktiver under udførelse		11.346.893	11.346.893
Materielle anlægsaktiver i alt	1	182.276.703	182.344.439
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.661.097	58.845.463
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.978.078	27.628.161
Finansielle anlægsaktiver i alt		88.639.175	86.473.624
Anlægsaktiver i alt		270.915.878	268.818.063
Råvarer og hjælpematerialer		605.327	0
Varer under fremstilling		0	1.988.000
Varebeholdninger i alt		605.327	1.988.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		190.936	227.139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.952.653	3.979.756
Tilgodehavende skat		0	3.373.469
Andre tilgodehavender		85.224	86.829
Periodeafgrænsningsposter		185.226	178.066
Tilgodehavender i alt		3.414.039	7.845.259
Likvide beholdninger		3.093.240	823.741
Omsætningsaktiver i alt		7.112.606	10.657.000
Aktiver i alt		278.028.484	279.475.063

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		71.367.614	65.648.137
Egenkapital i alt	2	71.492.614	65.773.137
Hensættelse til udskudt skat		21.254.000	19.722.000
Hensatte forpligtelser i alt		21.254.000	19.722.000
Gæld til realkreditinstitutter		102.677.002	105.902.910
Gæld til banker		28.633.241	27.956.480
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.835.164	3.237.569
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.340.167	52.241.694
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	180.485.574	189.338.653
Gæld til realkreditinstitutter		3.184.000	3.140.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		312.516	285.870
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.299.780	1.215.403
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.796.296	4.641.273
Gældsforpligtelser i alt		185.281.870	193.979.926
Passiver i alt		278.028.484	279.475.063

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	84.020.827	1.720.200
Tilgang	27.400	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	85.048.227	1.720.200
Værdireguleringer primo	85.730.848	0
Årets værdiregulering	0	0
Opskrivninger ultimo	85.730.848	0
Af- og nedskrivning primo	-0	-1.474.329
Årets afskrivning	-0	-95.136
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-1.569.465
Regnskabsmæssig værdi ultimo	170.779.075	150.735

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt for regnskabsåret kr.
Saldo primo	125.000	65.648.135	65.773.135
Udloddet ordinært udbytte		-0	-0
Årets resultat		5.719.479	5.719.479
Egenkapital ultimo	125.000	71.367.614	71.492.614

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	105.861.002	3.184.000	102.677.002	36.000.000
Kreditinstitutter	28.633.241	0	28.633.241	28.633.241
Deposita fra lejere	3.835.164	0	3.835.164	3.835.164
Renteswap	45.340.167	0	45.340.167	45.340.167
	183.669.574	3.184.000	180.485.574	

4. 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.

5. 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. 41.000.

6. 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. 26.978.078.