

Flec Ejendomme ApS
Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for

2016/17

CVR-nr. 19 80 87 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2017.



Flemming Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Flec Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 12. december 2017

Direktion



Lene Røn Jensen

Bestyrelse



Flemming Jensen



Lene Røn Jensen



Jette Røn Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Flec Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flec Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 12. december 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01


Søren Rishøj
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Flec Ejendomme ApS
Kongeåvænget 71
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 19 80 87 42
Stiftet: 7. februar 1997
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Bestyrelse

Flemming Jensen, Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V.
Lene Røn Jensen, Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V.
Jette Røn Jensen, Hjertingvej 4, 3.tv, 6700 Esbjerg

Direktion

Lene Røn Jensen, Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V.

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse

Spar Nord Bank, Strandbygade 20, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 338.534 kr. mod 309.885 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 100.665 kr. mod 102.206 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flec Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration..

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Flec Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	338.534	309.885
1 Personaleomkostninger	-25.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-108.444	-92.861
Driftsresultat	205.090	217.024
Andre finansielle indtægter	1.114	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-76.149	-38.046
Resultat før skat	130.055	178.978
3 Skat af årets resultat	-29.390	-76.772
Årets resultat	100.665	102.206
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	100.665	102.206
Disponeret i alt	100.665	102.206

Balance 30. september

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.944.524	3.225.320
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	156.196	82.372
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.100.720</u>	<u>3.307.692</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.100.720</u>	<u>3.307.692</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	3.000
Periodeafgrænsningsposter	3.275	2.600
Tilgodehavender i alt	<u>3.275</u>	<u>5.600</u>
Likvide beholdninger	<u>1.525.848</u>	<u>37.172</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.529.123</u>	<u>42.772</u>
Aktiver i alt	<u>6.629.843</u>	<u>3.350.464</u>

Balance 30. september

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	1.288.742	1.188.078
Egenkapital i alt	<u>1.413.742</u>	<u>1.313.078</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	314.900	296.400
Hensatte forpligtelser i alt	<u>314.900</u>	<u>296.400</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	1.527.463	1.125.945
Gæld til pengeinstitutter	920.789	0
Deposita	107.716	107.716
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	10.890	2.068
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.566.858</u>	<u>1.235.729</u>
Gældsforpligtelser	72.537	265.202
Modtagne forudbetalinger fra kunder	121.870	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	29.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	423.235	191.576
Anden gæld	1.690.701	19.479
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.334.343</u>	<u>505.257</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.901.201</u>	<u>1.740.986</u>
Passiver i alt	<u>6.629.843</u>	<u>3.350.464</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	25.000	0
	25.000	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	76.149	38.046
	76.149	38.046
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.890	2.068
Årets regulering af udskudt skat	18.500	40.100
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	34.604
	29.390	76.772
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016	4.285.856	4.285.856
Tilgang i årets løb	1.791.472	0
Kostpris 30. september 2017	6.077.328	4.285.856
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-1.060.536	-988.268
Årets nedskrivninger	-72.268	-72.268
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	-1.132.804	-1.060.536
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	4.944.524	3.225.320

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2016	1.692.965	1.692.965
Tilgang i årets løb	<u>110.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>1.802.965</u>	<u>1.692.965</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-1.610.593	-1.590.000
Årets nedskrivninger	<u>-36.176</u>	<u>-20.593</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>-1.646.769</u>	<u>-1.610.593</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>156.196</u>	<u>82.372</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	125.000	125.000
	125.000	125.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	1.188.077	1.085.872
Årets overførte overskud eller underskud	100.665	102.206
	1.288.742	1.188.078
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.600.000	1.391.147
Heraf forfalder inden for 1 år	-72.537	-265.202
	1.527.463	1.125.945
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.240.119	68.119

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 4.945 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

10. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Flec Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.