

FLØE BOLIG 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 BOLIG ApS
Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

CVR-nr: 21817295
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 Bolig 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 BOLIG ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FLØE BOLIG 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

Generelt lever årets resultat op til ledelsens forventning.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke 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.

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, som er investeringsejendomme, 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 gange bruttohuslejen. Dette svarer til et nettoafkast på 7,5 %.

I årsregnskabet for 2015/16 er en enkelt værdiansættelse af ejendommen foretaget på basis af en ekstern vurdering foretaget af en uafhængig sagkyndig vurderingsmand fra Lokal Bolig Østerbro.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien

reduceres med nedskrivning 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. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets underliggende kontantrestværdi. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året på basis af ledelsens forslag, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. maj 2015 - 30. apr 2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| Bruttoresultat | | 406.934 | -103.738 |
| Administrationsomkostninger | | -122.920 | -196.207 |
| Andre driftsindtægter | 1 | 0 | 12.411.441 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 284.014 | 12.111.496 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 326.741 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.888.206 | 1.531.428 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 23.114 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.190 | 2.439 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -1.234.408 | -744.490 |
| Andre finansielle omkostninger | | -33.015 | -41.777 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.255.842 | 12.859.096 |
| Skat af årets resultat | | -496.500 | -2.999.010 |
| Årets resultat | | 1.759.342 | 9.860.086 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.759.342 | 9.860.086 |
| I alt | | 1.759.342 | 9.860.086 |

Balance 30. april 2016

Aktiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 19.295.000 | 4.295.000 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 16.047.612 | 16.269.618 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 35.342.612 | 20.564.618 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 10.633.366 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 10.633.366 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | | 45.975.978 | 20.564.618 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 21.485.000 |
| Tilgodehavende skat | | 139.500 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 90.886 | 930 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 26.724 |
| Tilgodehavender i alt | | 230.386 | 21.512.654 |
| Likvide beholdninger | | 5.929.725 | 5.355.540 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 6.160.111 | 26.868.194 |
| Aktiver i alt | | 52.136.089 | 47.432.812 |

Balance 30. april 2016

Passiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 11.367.876 | 9.608.534 |
| Egenkapital i alt | 3 | 11.492.876 | 9.733.534 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 964.000 | 328.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 964.000 | 328.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.599.188 | 4.854.737 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 33.746.868 | 29.197.939 |
| Deposita | | 285.425 | 78.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 38.631.481 | 34.130.676 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 255.600 | 260.263 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 224.378 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 446.054 | 151.776 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 2.671.010 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 121.700 | 157.553 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.047.732 | 3.240.602 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 39.679.213 | 37.371.278 |
| Passiver i alt | | 52.136.089 | 47.432.812 |

Noter

1. Andre driftsindtægter

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver | | |
| Salgssummer | 0 | 26.680.000 |
| Anskaffelsessummer | 0 | 14.268.559 |
| Fortjeneste | 0 | 12.411.441 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger | Materielle anlægsaktiver under udførelse kr. |
|-------------------------------------|------------------------|---|
| Kostpris primo | 2.763.572 | 16.269.618 |
| Tilgang | 12.111.794 | 8.351.184 |
| Afgang | 0 | -8.573.190 |
| Kostpris ultimo | 14.875.366 | 16.047.612 |
| Opskrivninger primo | 1.531.428 | 0 |
| Årets opskrivning | 2.888.206 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 4.419.634 | 0 |
| Af- og nedskrivning primo | -0 | -0 |
| Årets afskrivning | -0 | -0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -0 | -0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 19.295.000 | 16.047.612 |

3. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Reserve for netto-opskrivning | Overført resultat | Foreslået udbytte | Ialt |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 125.000 | 0 | 9.608.534 | 0 | 9.733.534 |
| Udloddet ordinært udbytte | | | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 0 | 1.759.342 | 0 | 1.759.342 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 0 | 11.367.876 | 0 | 11.492.876 |

4. Oplysning om eventualforpligtelser

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.

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

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med Handelsbanken er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 14.000.000 med pant i ejendommen Eltangvej 230, Kolding, bogført værdi kr. 15.000.000.

Til sikkerhed for mellemværender med Nykredit Bank er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 40.000.000 med pant i ejendommen Baldersparken 1, Fredericia, bogført værdi kr. 10.599.955