

FLØE BOLIG ApS

Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

Årsrapport
1. maj 2016 - 30. april 2017

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

27/09/2017

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 BOLIG ApS
Mosegårdsvej 35
7000 Fredericia

CVR-nr: 21817295
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 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 22/09/2017

Direktion

Peter Fløe Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FLØE BOLIG ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FLØE BOLIG 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, 22/09/2017

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 7,3 %.

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 13.200 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. Gældsforpligtelser 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 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		2.557.946	406.934
Administrationsomkostninger		-80.038	-122.920
Resultat af ordinær primær drift		2.477.908	284.014
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.018.208	326.741
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.743.153	2.888.206
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	23.114
Andre finansielle indtægter		0	1.190
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.216.654	-1.234.408
Andre finansielle omkostninger		-1.955.762	-33.015
Ordinært resultat før skat		4.066.853	2.255.842
Skat af årets resultat		-804.504	-496.500
Årets resultat		3.262.349	1.759.342
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		430.835	0
Overført resultat		2.831.514	1.759.342
I alt		3.262.349	1.759.342

Balance 30. april 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		28.795.000	19.295.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		67.581.976	16.047.612
Materielle anlægsaktiver i alt	1	96.376.976	35.342.612
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.321.074	10.633.366
Finansielle anlægsaktiver i alt		8.321.074	10.633.366
Anlægsaktiver i alt		104.698.050	45.975.978
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.171	0
Tilgodehavende skat		0	139.500
Andre tilgodehavender		0	90.886
Tilgodehavender i alt		9.171	230.386
Likvide beholdninger		6.407.643	5.929.725
Omsætningsaktiver i alt		6.416.814	6.160.111
Aktiver i alt		111.114.864	52.136.089

Balance 30. april 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		14.199.390	11.367.876
Forslag til udbytte		430.835	0
Egenkapital i alt		14.755.225	11.492.876
Hensættelse til udskudt skat		1.517.000	964.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.517.000	964.000
Gæld til realkreditinstitutter		45.329.463	4.599.188
Gæld til banker		15.834.401	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.432.852	33.746.868
Deposita		1.766.825	285.425
Langfristede gældsforpligtelser i alt		92.363.541	38.631.481
Gæld til realkreditinstitutter		330.400	255.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		515.289	224.378
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.229.433	446.054
Skyldig selskabsskat		251.504	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		152.472	121.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.479.098	1.047.732
Gældsforpligtelser i alt		94.842.639	39.679.213
Passiver i alt		111.114.864	52.136.089

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2016 - 30. apr 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	11.367.876	0	11.492.876
Årets resultat		2.831.514	430.835	3.262.349
Egenkapital, ultimo	125.000	14.199.390	430.835	14.755.225

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	14.875.366	16.047.612
Tilgang	5.756.847	56.982.021
Afgang	0	-5.447.657
Kostpris ultimo	20.632.213	67.581.976
Opskrivninger primo	4.419.634	0
Årets opskrivning	3.743.153	0
Opskrivninger ultimo	8.162.787	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	28.795.000	67.581.976

2. 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.

3. 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. 15.200.000.

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. 67.581.976