

FLN EJENDOMSKONSULENTEN APS

**Nyvej 16 C 1/th
1851 Frederiksberg C
CVR-NR. 25 04 69 43**

**Årsrapport for
2015/2016
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
16/09 2016

Flemming Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	12
Balance pr. 30. juni 2016	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for FLN Ejendomskonsulentent ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 6. september 2016

Direktion

Flemming Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i FLN Ejendomskonsulentent ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FLN Ejendomskonsulentent ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 revisionshandlinger 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 6. september 2016

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Kock
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen
registreret revisor, CMA

Selskabsoplysninger

Selskabet	FLN Ejendomskonsulentent ApS Nyvej 16 C 1/th 1851 Frederiksberg C CVR-nr.: 25 04 69 43 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 20. november 1999 Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemsted: Frederiksberg
Direktion	Flemming Nielsen, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er anlægsinvesteringer i værdipapirer, ejendomsadministration, servicevirksomhed, konsulentassistance vedrørende ejendomsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed, undervisning og konsulentvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 674.123, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.187.531.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FLN Ejendomskonsulentent ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v

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, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygning	50 år	85 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for FLN Ejendomskonsulentent ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		154.760	90.726
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-11.252	-9.387
Resultat før finansielle poster		143.508	81.339
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	497.449	-26.000
Finansielle indtægter	3	244.326	235.279
Finansielle omkostninger	4	-143.906	-206.389
Resultat før skat		741.377	84.229
Skat af årets resultat	5	-67.254	-59.382
Årets resultat		<u>674.123</u>	<u>24.847</u>
Foreslået udbytte		200.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-156.179	-586.000
Overført resultat		630.302	310.847
		<u>674.123</u>	<u>24.847</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.812.313	2.950.586
Materielle anlægsaktiver	6	3.812.313	2.950.586
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	1.092.228	1.079.779
Finansielle anlægsaktiver		1.092.228	1.079.779
Anlægsaktiver i alt		4.904.541	4.030.365
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.832	222.856
Andre tilgodehavender		805.834	560.000
Udskudt skatteaktiv		0	4.130
Tilgodehavender		830.666	786.986
Værdipapirer		0	569.668
Værdipapirer		0	569.668
Likvide beholdninger		68.191	124.427
Omsætningsaktiver i alt		898.857	1.481.081
Aktiver i alt		5.803.398	5.511.446

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	156.179
Overført resultat		1.787.531	1.157.228
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	300.000
Egenkapital	8	<u>2.187.531</u>	<u>1.813.407</u>
Hensættelse til udskudt skat		6.606	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>6.606</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.712.185	1.466.144
Selskabsskat		51.898	29.469
Deposita		55.500	72.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>1.819.583</u>	<u>1.567.613</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	58.846	32.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.168.789	1.316.935
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		294.149	495.336
Selskabsskat		251.269	270.799
Anden gæld		15.000	15.000
Periodeafgrænsningsposter		1.625	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.789.678</u>	<u>2.130.426</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.609.261</u>	<u>3.698.039</u>
Passiver i alt		<u>5.803.398</u>	<u>5.511.446</u>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>11.252</u>	<u>9.387</u>
	<u>11.252</u>	<u>9.387</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>11.252</u>	<u>9.387</u>
	<u>11.252</u>	<u>9.387</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	497.449	726.788
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>-752.788</u>
	<u>497.449</u>	<u>-26.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	30.784	28.553
Andre finansielle indtægter	<u>213.542</u>	<u>206.726</u>
	<u>244.326</u>	<u>235.279</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	107.934	0
Andre finansielle omkostninger	<u>35.972</u>	<u>206.389</u>
	<u>143.906</u>	<u>206.389</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	56.518	29.469
Årets udskudte skat	10.736	-1.830
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	31.743
	<u>67.254</u>	<u>59.382</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris primo	2.969.360
Tilgang i årets løb	<u>872.979</u>
Kostpris ultimo	<u>3.842.339</u>
Af- og nedskrivninger primo	18.774
Årets afskrivninger	<u>11.252</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>30.026</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.812.313</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	923.600	73.600
Tilgang i årets løb	<u>235.000</u>	<u>850.000</u>
Kostpris ultimo	<u>1.158.600</u>	<u>923.600</u>
Værdireguleringer primo	156.179	742.179
Årets resultat kapitalandele	577.449	43.679
Udbytte til moderselskabet	-800.000	-560.000
Regulering til primo	<u>0</u>	<u>-69.679</u>
Værdireguleringer ultimo	<u>-66.372</u>	<u>156.179</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.092.228</u>	<u>1.079.779</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Prosedo ApS	Frederiksberg	80%	2.269.192	1.040.983
Grace ApS	Frederiksberg	100%	77.275	-254.937

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital primo	200.000	156.179	1.157.229	300.000	1.813.408
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-156.179	0	0	-156.179
Årets resultat	0	0	630.302	200.000	830.302
Egenkapital ultimo	200.000	0	1.787.531	200.000	2.187.531

Selskabskapitalen består af 200 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.466.144	1.771.031	58.846	1.681.786
Selskabsskat	29.469	51.898	0	0
Deposita	72.000	55.500	0	0
	1.567.613	1.878.429	58.846	1.681.786

10 Eventualposter mv.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på t.kr. 1.914 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, som indgår i balancen til t.kr. 3.812.