

Flex Ejendomme ApS

CVR-nr. 26352290

Filippavej 57A

5762 Vester Skerninge

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.06.2016

Dirigent

Navn: Jens Heimburger

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flex Ejendomme ApS
Filippavej 57A
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 26352290
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jens Heimburger

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Flex Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 31.05.2016

Direktion

Jens Heimburger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Flex Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flex Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til, at selskabets ledelse har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Selskabets ledelse har oplyst, at selskabets ultimative hovedanpartshaver understøtter selskabet finansielt frem til 31. december 2016. Vi henviser i øvrigt til note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 452 t.kr.

Selskabets ultimative hovedanpartshaver har afgivet støtteerklæring om at støtte selskabet finansielt frem til 31. december 2016.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivninger på anlægsaktiver med i alt 799 t.kr. I 2016 forventer selskabet at fortsætte dets aktivitet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i den periode den vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-30 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		700.257	565
Af- og nedskrivninger	2	<u>(1.014.279)</u>	<u>(535)</u>
Driftsresultat		(314.022)	30
Andre finansielle indtægter	3	24.252	12
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(188.010)</u>	<u>(122)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(477.780)	(80)
Skat af ordinært resultat	5	<u>26.405</u>	<u>92</u>
Årets resultat		<u>(451.375)</u>	<u>12</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(451.375)</u>	<u>12</u>
		<u>(451.375)</u>	<u>12</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.277.135	6.292
Produktionsanlæg og maskiner		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>5.277.135</u>	<u>6.292</u>
 Anlægsaktiver		 <u>5.277.135</u>	 <u>6.292</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.013	95
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		686.016	606
Udskudt skat	7	12.275	18
Tilgodehavende selskabsskat		<u>32.357</u>	<u>55</u>
Tilgodehavender		<u>735.661</u>	<u>774</u>
 Likvide beholdninger		 <u>88.900</u>	 <u>17</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>824.561</u>	 <u>791</u>
 Aktiver		 <u><u>6.101.696</u></u>	 <u><u>7.083</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	200.000	200
Overført overskud eller underskud		<u>(2.290.379)</u>	<u>(1.839)</u>
Egenkapital		<u>(2.090.379)</u>	<u>(1.639)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.584.613	2.942
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.000.000</u>	<u>3.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>5.584.613</u>	<u>5.942</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	355.000	350
Bankgæld		1.111.416	1.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.022	204
Gæld til tilknyttede virksomheder		389.484	619
Anden gæld		640.540	429
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>68</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.607.462</u>	<u>2.780</u>
Gældsforpligtelser		<u>8.192.075</u>	<u>8.722</u>
Passiver		<u>6.101.696</u>	<u>7.083</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(1.839.004)	(1.639.004)
Årets resultat	0	(451.375)	(451.375)
Egenkapital ultimo	200.000	(2.290.379)	(2.090.379)

Noter

1. Going concern

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2015 (2.090) t.kr. og selskabskapitalen er derved tabt.

Selskabets ledelse har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, da selskabets ultimative hovedanpartshaver har afgivet støtteerklæring om at understøtte selskabet finansielt frem til 31. december 2016.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	215.550	535
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	798.729	0
	<u>1.014.279</u>	<u>535</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.252	12
	<u>24.252</u>	<u>12</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.769	27
Renteomkostninger i øvrigt	168.241	95
	<u>188.010</u>	<u>122</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(32.357)	(55)
Ændring af udskudt skat	5.952	7
Regulering vedrørende tidligere år	0	(44)
	<u>(26.405)</u>	<u>(92)</u>

Noter

		Grunde og bygninger kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		18.755.600	617.854
Kostpris ultimo		18.755.600	617.854
Af- og nedskrivninger primo		(12.464.186)	(617.854)
Årets nedskrivninger		(798.729)	0
Årets afskrivninger		(215.550)	0
Af- og nedskrivninger ultimo		(13.478.465)	(617.854)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.277.135	0
		2015 kr.	2014 t.kr.
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		12.275	18
		12.275	18
		Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Anparter	Antal	1.000,00	200.000
	200		200.000
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	350	355.000	2.584.613
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.164.613
	350	355.000	5.584.613
		5.584.613	1.164.613

Noter

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krogedammen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.700 t.kr. i ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld i Dansk Generationsskifte A/S, er der deponeret ejerpantebrev 3.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.277 t.kr.