

Fly Ejendomme ApS
Sct. Mortens Gade 11, st. th.
4700 Næstved
CVR-nr. 26976901

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2016

Dirigent

Navn: John Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Fly Ejendomme ApS

Sct. Mortens Gade 11, st. th.

4700 Næstved

CVR-nr.: 26976901

Stiftet: 29.01.2003

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Tomas Brenøe Andreassen

Frederik Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kindhestegade 4-6

4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Fly Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 22.11.2016

Direktion

Tomas Brønne Andreassen

Frederik Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fly Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fly Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

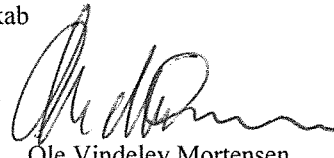
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 22.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556


Jesper Hartmann Olesen
statsautoriseret revisor


Ole Vindelev Mortensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på tkr. 498 og selskabets egenkapital udgør tkr. 4.818 pr. 30. september 2016.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omhandler lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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 TFK Holding ApS. 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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 brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter hhv. driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor på 7%, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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 dagsværdi svarende til kursværdien. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og kursværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.028.283	1.007.825
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(180.150)	(297.109)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		2.726	(311.218)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.858)</u>	<u>(12.459)</u>
Driftsresultat		849.001	387.039
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(303.772)</u>	<u>(315.483)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		545.229	71.556
Skat af ordinært resultat	2	<u>(47.618)</u>	<u>230.987</u>
Årets resultat		<u>497.611</u>	<u>302.543</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>497.611</u>	<u>302.543</u>
		<u>497.611</u>	<u>302.543</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.982.558	14.933.762
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>277.547</u>	<u>260.821</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>15.260.105</u>	<u>15.194.583</u>
 Anlægsaktiver		 <u>15.260.105</u>	 <u>15.194.583</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 0	 200.000
Tilgodehavende selskabsskat		13.309	13.309
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.824</u>	<u>40.377</u>
Tilgodehavender		<u>47.133</u>	<u>253.686</u>
 Likvide beholdninger		 <u>30.000</u>	 <u>30.000</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>77.133</u>	 <u>283.686</u>
 Aktiver		 <u><u>15.337.238</u></u>	 <u><u>15.478.269</u></u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.692.774	4.195.163
Egenkapital		4.817.774	4.320.163
Udskudt skat		1.145.139	1.112.470
Hensatte forpligtelser		1.145.139	1.112.470
Gæld til realkreditinstitutter		6.040.807	6.454.560
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		250.000	350.000
Deposita		434.280	432.684
Skyldig selskabsskat		14.949	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.740.036	7.237.244
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	513.000	507.694
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.985.918	25.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.352	46.420
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.145.928
Anden gæld		81.019	82.645
Kortfristede gældsforpligtelser		2.634.289	2.808.392
Gældsforpligtelser		9.374.325	10.045.636
Passiver		15.337.238	15.478.269
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.195.163	4.320.163
Årets resultat	0	497.611	497.611
Egenkapital ultimo	125.000	4.692.774	4.817.774

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	116.022	130.972
Renteomkostninger i øvrigt	187.750	184.511
	<u>303.772</u>	<u>315.483</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	14.949	(13.309)
Ændring af udskudt skat	32.669	(217.678)
	<u>47.618</u>	<u>(230.987)</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.434.862	367.945
Tilgange	228.946	18.584
Kostpris ultimo	<u>12.663.808</u>	<u>386.529</u>
Opskrivninger primo	2.498.900	0
Årets opskrivninger	(180.150)	0
Opskrivninger ultimo	<u>2.318.750</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(107.124)
Årets nedskrivninger	0	(1.858)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(108.982)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.982.558</u>	<u>277.547</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7% pr. 30.09.2016 (7% pr. 30.09.2015). En ændring af afkastkravet med +/- 0,5% - point vil reducere/forøge dagsværdien med 970 tkr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	413.000	407.694	6.040.807	4.400.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	100.000	100.000	250.000	0
Deposita	0	0	434.280	434.280
Skyldig selskabsskat	0	0	14.949	0
	513.000	507.694	6.740.036	4.834.280

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med TFK Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.454 tkr., er der givet pant samt tinglyst salgs- og pantsætningsforbud i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2016 udgør 14.983 tkr.