

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

FLENSBURGER IMMOBILIEN GESELLSCHAFT APS
ØSTRE HAVNEVEJ 31
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 29 13 60 92

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Godkendt på generalforsamlinger

19 15 20 16

Dirigent:

STEFFEN LARSEN

DIRIGENT



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
De uafhængige revisorerers erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Flensburger Immobilien Gesellschaft ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

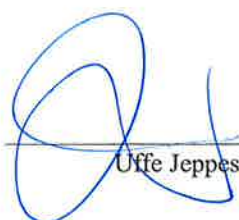
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. maj 2016

DIREKTION



Uffe Jeppesen



Steffen Larsen

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Flensburger Immobilien Gesellschaft ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flensburger Immobilien Gesellschaft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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.

DE UAFHÆNGIGE REVISORERS ERKLÆRINGER

-fortsat-

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Svendborg, den 17. maj 2016

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Johan Groth
statsaut. revisor



Michael Nymark Jensen
Michael Nymark Jensen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: Flensburger Immobilien Gesellschaft ApS
Østre Havnevej 31
5700 Svendborg

ØVRIGE OPLYSNINGER: CVR-nr. 29 13 60 92
Hjemstedskommune: Svendborg
10. regnskabsår

DIREKTION: Uffe Jeppesen
Steffen Larsen

REVISOR: RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering, ejendomsadministration, køb og salg af fast ejendom og hermed forbunden virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets driftsresultat udviser for regnskabsåret 2015 et overskud på 64.090 kr.

Selskabets driftsresultat må betragtes som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Flensburger Immobilien Gesellschaft ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 ricisi, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Dagsværdien er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af hver enkelt ejendoms budgetterede driftsafkast for det kommende år og et gennemsnitligt afkastkrav, der i regnskabsåret 2015 udgør 5,20 %.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 15,825 %.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes som periodeafgrænsningsposter henholdsvis på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen.

Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløbet som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

PENGESTRØM FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiver samt køb og salg af anlægsaktiver.

PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af gæld til pengeinstitutter.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

Noter	2015 Kr.	2014 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	-216.962	560.613
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	2.025	22.950
Værdiregulering af investeringsejendomme	601.647	0
Finansielle indtægter	1	25.985
Finansielle omkostninger	-310.572	-539.011
RESULTAT FØR SKAT	76.139	70.536
2 Skat af årets resultat	-12.049	-11.161
ÅRETS RESULTAT	64.090	59.375
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	64.090	59.375
DISPONERET I ALT	64.090	59.375

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

Noter	2015 Kr.	2014 Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme	6.567.000	5.502.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.567.000	5.502.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
6 Andre tilgodehavender	128.042	5.691.377
	128.042	5.691.377
LIKVIDE BEHOLDNINGER	30.253	24.654
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	158.295	5.716.031
AKTIVER I ALT	6.725.295	11.218.031

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

Noter	2015 Kr.	2014 Kr.
EGENKAPITAL		
4 Anpartskapital	1.100.000	1.100.000
5 Overført resultat	1.301.667	1.058.243
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	2.401.667	2.158.243
HENSATTE FORPLIGTELSER		
6 Udskudt skat	80.331	34.567
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld til pengeinstitut	4.177.603	8.739.975
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.675	72.197
Gæld til pengeinstitut	19	0
Periodeafgrænsningsposter	0	213.049
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	65.694	285.246
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.243.297	9.025.221
PASSIVER I ALT	6.725.295	11.218.031
8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER M.V.		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015	2014
	Kr.	Kr.
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET		
Årets resultat	64.090	59.375
Reguleringer af skat af årets resultat	12.049	11.161
Øvrige reguleringer	-388.598	96.175
Betalt selskabsskat	0	0
	-312.459	166.711
Ændring i tilgodehavender	5.563.335	-5.538.991
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-219.571	-116.504
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	5.031.305	-5.488.784
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET		
Anlægsaktiver og værdipapirer:		
Køb af materielle anlægsaktiver	-463.353	-29.763
Salg af materielle anlægsaktiver	0	8.370.712
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	-463.353	8.340.949
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET		
Kontant kapitalforhøjelse	0	0
Optagelse af gæld hos associerede virksomheder	0	-258.168
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	0	-258.168
Samlet likviditetsvirkning	4.567.953	2.593.997
Likviditet primo	-8.715.321	-11.309.319
LIKVIDITET ULTIMO	-4.147.369	-8.715.321

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket gæld til pengeinstitutter.

NOTER

1 BRUTTOFORTJENESTE

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

	2015	2014
	Kr.	Kr.
2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Selskabsskat	0	0
Regulering af udskudt skat	12.049	11.161
	<u>12.049</u>	<u>11.161</u>

3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum primo	4.710.999
Årets tilgang	463.353
Årets afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>5.174.352</u>
Opskrivninger primo	791.001
Afgang opskrivninger	0
Årets opskrivninger	<u>601.647</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.392.648</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>6.567.000</u>

NOTER

	2015 Kr.	2014 Kr.	2013 Kr.
4 ANPARTSKAPITAL			
Indskudskapital	1.100.000	1.100.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse den 31. maj 2013	0	0	100.000
	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>	<u>1.100.000</u>

Anpartskapitalen er fordelt i anparter a 1.000 kr. og multipla heraf, og anparterne er ikke opdelt i forskellige anpartsklasser.

Anpartskapitalen er forhøjet med 875.000 kr. i 2005/06.
Anpartskapitalen er forhøjet med 100.000 kr. i 2013.

	2015 Kr.	2014 Kr.
5 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo primo	1.058.243	898.595
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	179.334	100.273
Overført jf. resultatdisponering	64.090	59.375
	<u>1.301.667</u>	<u>1.058.243</u>

6 UDSKUDT SKAT/UDSKUDT SKATTEAKTIV

Saldo primo	34.567	4.554
Udskudt skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	33.715	18.852
Årets regulering	12.049	11.161
Saldo ultimo	<u>80.331</u>	<u>34.567</u>

7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af restgælden forfalder der 5 år efter balancetidspunktet	0	0
Kursværdi udgør pr. 31. december 2015	<u>4.177.603</u>	<u>8.739.975</u>

8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE M.V.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er afgivet ejerpant på i alt nom. 617.500 EUR i investeringsejendomme, der pr. 31. december 2015 har en bogført værdi på 6.567.000 kr.