



Fläsch Holding ApS

Årøvej 10

4652 Hårlev

CVR-nr. 29848637

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-05-2017

Mads Hermann
Dirigent

Bent Pedersen, registreret revisor
Råmosevej 11 A, 4672 Klippinge
Tlf. 56 57 95 47 • Fax 56 57 95 49
bprevision@mail.dk • www.bp-revision.dk

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Fläsch Holding ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Fläsch Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 17-05-2017

Direktion

Mads Hermann

Direktør

Fläsch Holding ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Fläsch Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fläsch Holding ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Klippinge, den 17-05-2017

bp-revision

Registrede revisorer FSR - danske revisorer

godkendt revisionsfirma

CVR-nr. 15735376

Bent Pedersen

registreret revisor FSR

Fläsch Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Fläsch Holding ApS Årøvej 10 4652 Hårlev
CVR-nr.	29848637
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Mads Hermann, Direktør
Revisor	bp-revision Registrede revisorer FSR - danske revisorer Råmosevej 11A 4672 Klippinge CVR-nr.: 15735376

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i rådgivning indenfor byggeri, udlejning af lejlighed samt at eje kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Der er ved beregningen anvendt et afkastkrav på 4% og værdien er fastansat til 3,4 mio. kr. Ved en afkastprocent på 3,5% vil værdien af investeringejendommene være ca. 3,9 mio. kr. og ved en afkastprocent på 4,5% være 3,1 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 152.875, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 5.944.558, og en egenkapital på kr. 3.283.289.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Fläsch Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis vedrørende ny Årsregnskabslov

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- "Tilgodehavende selskabsskat" indregnes under "Andre tilgodehavender" mod tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender.
- "Skyldig selsskabsskat" indregnes i Anden gæld, heunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring mod tidligere indregnet i en særskildt linje under gæld.
- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af denne praksisændring udgør pr. 31. december 2015:

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 101, hvoraf t.kr. 101 vedrører reklassifikation af årets udbytte.

Investerings ejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at virksomhedens investeringsejendomme nu er indregnet til dagsværdi mod tidligere til kostpris. Ændringen er sket, da virksomheden opnår et bedre retvisende billede, idet ejendomsmarkedet nu igen bevæger sig mere stabilt. Endvidere er ændringen sket, fordi årsregnskabsloven nu giver mulighed for sådan indregning (investering er ikke hovedaktivitet), hvor der tidligere ikke var mulighed for indregning til dagsværdi, selvom dette gav et bedre retvisende billede. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo 2015 er forbedret med t.kr. 804. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet.

Den nye regnskabspraksis, herunder opgørelse af dagsværdien, er nærmere beskrevet under Investerings ejendomme under Aktiver. Sammenligningstallene er tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Omkostninger til fællesudgifter, ejendomsskatter og vedligeholdelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og bildrift.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 3% og 5 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		69.814	25.788
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.880	-4.880
Andre driftsomkostninger		0	-91.533
Driftsresultat		<u>66.934</u>	<u>-70.625</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		133.036	48.494
Andre finansielle indtægter		95.602	285.848
Finansielle omkostninger	1	<u>-136.973</u>	<u>-54.375</u>
Resultat før skat		<u>158.599</u>	<u>209.342</u>
Skat af årets resultat		<u>-5.724</u>	<u>-38.496</u>
Årets resultat		<u>152.875</u>	<u>170.846</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.036	0
Overført resultat		<u>41.439</u>	<u>69.646</u>
Resultatdisponering		<u>152.875</u>	<u>170.846</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	2.880
Investeringsjendomme	3	3.445.000	3.445.000
Materielle anlægsaktiver		<u>3.445.000</u>	<u>3.447.880</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	183.036	125.000
Finansielle anlægsaktiver		<u>183.036</u>	<u>125.000</u>
Anlægsaktiver		<u>3.628.036</u>	<u>3.572.880</u>
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	48.494
Andre tilgodehavender		85.857	52.318
Tilgodehavender		<u>85.857</u>	<u>100.812</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.195.710	1.974.391
Værdipapirer og kapitalandele		<u>2.195.710</u>	<u>1.974.391</u>
Likvide beholdninger		<u>34.955</u>	<u>2.715</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.316.522</u>	<u>2.077.918</u>
Aktiver		<u>5.944.558</u>	<u>5.650.798</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	50.000	125.000
Reserve for opskrivninger	6	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	8.036	0
Overført resultat	8	3.121.853	3.080.414
Udbytte for regnskabsåret	9	103.400	101.200
Egenkapital		<u>3.283.289</u>	<u>3.306.614</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>215.314</u>	<u>215.948</u>
Hensatte forpligtelser		<u>215.314</u>	<u>215.948</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.343.282</u>	<u>1.402.779</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>1.343.282</u>	<u>1.402.779</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.280	58.260
Gæld til banker		102.713	97.221
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.415	18.230
Gæld til tilknyttede virksomheder		305.330	74.591
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		98.500	74.384
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		521.435	402.771
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.102.673</u>	<u>725.457</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.445.955</u>	<u>2.128.236</u>
Passiver		<u>5.944.558</u>	<u>5.650.798</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	11		
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Noter

	2016	2015
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.505	3.012
Andre finansielle omkostninger	134.468	51.363
Finansielle omkostninger i alt	<u>136.973</u>	<u>54.375</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	100.464	435.464
Afgang i årets løb	0	-335.000
Kostpris ultimo	<u>100.464</u>	<u>100.464</u>
Af- og nedskrivninger primo	-97.584	-103.871
Årets afskrivninger	-2.880	-4.880
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	11.167
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-100.464</u>	<u>-97.584</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>2.880</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>2.466.300</u>	<u>2.466.300</u>
Kostpris ultimo	<u>2.466.300</u>	<u>2.466.300</u>
Opskrivninger primo	978.700	183.700
Ændring som følge af praksisændring	0	795.000
Opskrivninger ultimo	<u>978.700</u>	<u>978.700</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.445.000</u>	<u>3.445.000</u>

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Afkastkravet er på 4%. På baggrund heraf er værdien fastsat til kr. 3.445.000. Der har ikke medvirket vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	2016	2015
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	250.000	250.000
Afgang i årets løb	-75.000	0
Kostpris ultimo	<u>175.000</u>	<u>250.000</u>
Opskrivninger primo	0	0
Opskrivning i år	8.036	0
Opskrivninger ultimo	<u>8.036</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	-125.000	-125.000
Årets resultat	133.036	48.494
Udloddet udbytte	0	-48.494
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	-8.036	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-125.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>183.036</u>	<u>125.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Årets afgang	-75.000	0
Saldo ultimo	<u>50.000</u>	<u>125.000</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	0	183.700
Korrektion primo som følge af ændring af regnskabspraksis	0	-183.700
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Årets tilgang	8.036	0
Saldo ultimo	<u>8.036</u>	<u>0</u>
8. Overført resultat		
Saldo primo	3.080.414	2.206.969
Korrektion primo som følge af ændring af regnskabspraksis	0	803.799
Årets tilgang	41.439	69.646
Saldo ultimo	<u>3.121.853</u>	<u>3.080.414</u>
9. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	101.200	0
Årets tilgang	103.400	101.200
Årets afgang	-101.200	0
Saldo ultimo	<u>103.400</u>	<u>101.200</u>

Noter

2016

2015

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.343.282	60.280	1.089.700
	<u>1.343.282</u>	<u>60.280</u>	<u>1.089.700</u>

11. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkreditselskab på kr. 1.495.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.650.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 290.000, der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.