

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2015/16

CVR-nr. 33 57 99 18

FLO Ejendomme ApS

Gormsvej 1

2960 Rungsted Kyst

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2016

Finn Louring
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for FLO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 20. september 2016

Direktion

Finn Louring

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i FLO Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FLO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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

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 selskabets 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 selskabets 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Glostrup, den 20. september 2016

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	FLO Ejendomme ApS Gormsvej 1 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 33 57 99 18
	Stiftet: 15. marts 2011
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 5. regnskabsår
Direktion	Finn Louring
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Danske Bank, Munkeengen 30, 3400 Hillerød
Modervirksomhed	Meditec Holding ApS

Hovedtal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	512	566	718	585	627
Resultat af ordinær primær drift	212	267	419	361	403
Finansielle poster, netto	-3	-25	-18	-67	-94
Årets resultat	164	183	482	216	231
Balance:					
Balancesum	8.514	8.780	9.235	9.451	8.984
Egenkapital	5.879	5.715	6.033	5.801	5.584

Hovedtallene for 2013/14 omfatter perioden 1. januar 2013 - 30. april 2014.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 164 t.kr. mod 183 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FLO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomme, omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter FLO Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	511.649	566.213
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-299.416	-299.416
Resultat før finansielle poster	212.233	266.797
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.796	2.980
1 Øvrige finansielle omkostninger	-14.343	-27.767
Resultat før skat	209.686	242.010
2 Skat af årets resultat	-46.130	-59.231
Årets resultat	163.556	182.779
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overføres til overført resultat	0	182.779
Disponeret fra overført resultat	-436.444	0
Disponeret i alt	163.556	182.779

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	7.852.628	8.152.044
Materielle anlægsaktiver i alt	7.852.628	8.152.044
Anlægsaktiver i alt	7.852.628	8.152.044
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	473.384	174.255
Periodeafgrænsningsposter	13.149	12.970
Tilgodehavender i alt	486.533	187.225
Likvide beholdninger	174.509	441.196
Omsætningsaktiver i alt	661.042	628.421
Aktiver i alt	8.513.670	8.780.465

Balance 30. april

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	5.198.844	5.635.288
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Egenkapital i alt	5.878.844	5.715.288
 Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	1.223.785	1.289.657
Hensatte forpligtelser i alt	1.223.785	1.289.657
 Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	751.562	944.302
8 Deposita	350.000	350.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.101.562	1.294.302
8 Kortfristet del af langfristet gæld	200.000	200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.325	190.357
9 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	105.154	90.861
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	309.479	481.218
Gældsforpligtelser i alt	1.411.041	1.775.520
 Passiver i alt	 8.513.670	 8.780.465
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	2.990
Andre finansielle omkostninger	14.343	24.777
	<u>14.343</u>	<u>27.767</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	112.002	111.896
Årets regulering af udskudt skat	-65.872	-52.665
	<u>46.130</u>	<u>59.231</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. maj 2015		<u>9.200.000</u>
Kostpris 30. april 2016		9.200.000
Afskrivninger 1. maj 2015		1.047.956
Årets afskrivninger		<u>299.416</u>
Afskrivninger 30. april 2016		1.347.372
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		7.852.628
	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	80.000	80.000

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. maj 2015	5.635.288	5.452.509		
Årets overførte overskud eller underskud	-436.444	182.779		
	<u>5.198.844</u>	<u>5.635.288</u>		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. maj 2015	0	500.000		
Udloddet udbytte	0	-500.000		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	0		
	<u>600.000</u>	<u>0</u>		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. maj 2015	1.289.657	1.342.322		
Udskudt skat af årets resultat	-65.872	-52.665		
	<u>1.223.785</u>	<u>1.289.657</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	1.223.785	1.289.657		
	<u>1.223.785</u>	<u>1.289.657</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	200.000	0	951.562	1.144.302
Deposita	0	350.000	350.000	350.000
	<u>200.000</u>	<u>350.000</u>	<u>1.301.562</u>	<u>1.494.302</u>

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
9. Selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat 1. maj 2015	0	54.962
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>0</u>	<u>-54.962</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 952 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 7.853 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet ligger yderligere til sikkerhed for tilknyttet selskabs bankgæld.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Meditec Holding ApS, CVR-nr. 25 87 94 14 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.