

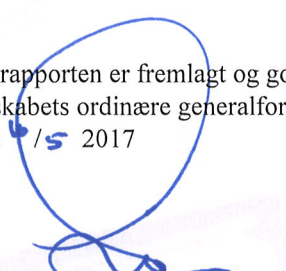
Ejendomsselskabet F.L.S. ApS

Georg Jensens Vej 8
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33 59 59 80

Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/5 2017


Stig Leander Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3-4
 Selskabsoplysninger.....	 5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet F.L.S. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 10. april 2017

Direktion



Stig Leander Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet F.L.S. ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet F.L.S. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning


- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 10. april 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS
Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95


Poul Borghus
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet F.L.S. ApS
Georg Jensens Vej 8
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 33 59 59 80
Stiftet: 11. april 2011
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Stig Leander Nielsen

Revisor

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Balance

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
	AKTIVER		
2	Grunde og bygninger	<u>11.386.331</u>	<u>11.612.363</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>11.386.331</u>	<u>11.612.363</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>11.386.331</u>	<u>11.612.363</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>0</u>
	AKTIVER	<u><u>11.386.331</u></u>	<u><u>11.612.363</u></u>

Balance

Note	2016	2015
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overkurs ved emission	1.819.991	1.819.991
Overført resultat	988.626	623.193
3 EGENKAPITAL	<u>2.888.617</u>	<u>2.523.184</u>
Hensættelser til udskudt skat	230.461	181.233
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>230.461</u>	<u>181.233</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.194.054	5.566.217
5 Deposita	450.000	450.000
Langfristede gældsforpligtelser	<u>5.644.054</u>	<u>6.016.217</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	379.000	369.000
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.292.055	1.857.164
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	766.442	514.671
Skyldig selskabsskat	54.399	20.963
Anden gæld	121.302	119.931
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.623.198</u>	<u>2.891.729</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>8.267.253</u>	<u>8.907.946</u>
PASSIVER	<u>11.386.331</u>	<u>11.612.363</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		
8 Hovedaktivitet		

Noter

Note	2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.324	19.784
Andre finansielle omkostninger	<u>203.560</u>	<u>280.725</u>
	<u><u>227.884</u></u>	<u><u>300.509</u></u>
2 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	<u>12.516.491</u>	<u>12.516.491</u>
Kostpris, ultimo	<u>12.516.491</u>	<u>12.516.491</u>
Afskrivninger, primo	904.128	678.096
Årets afskrivninger	<u>226.032</u>	<u>226.032</u>
Afskrivninger, ultimo	<u>1.130.160</u>	<u>904.128</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u><u>11.386.331</u></u>	<u><u>11.612.363</u></u>
3 Egenkapital		
<i>Anparts kapital</i>		
Anparts kapital, primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>80.000</u></u>
<i>Overkurs ved emission</i>		
Overkurs ved stiftelse, primo	<u>1.819.991</u>	<u>1.819.991</u>
	<u><u>1.819.991</u></u>	<u><u>1.819.991</u></u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført overskud, primo	623.193	380.803
Overført årets resultat	<u>365.433</u>	<u>242.389</u>
	<u><u>988.626</u></u>	<u><u>623.193</u></u>
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	3.744.000	4.139.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>1.450.054</u>	<u>1.427.217</u>
Langfristet del	5.194.054	5.566.217
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>379.000</u>	<u>369.000</u>
	<u><u>5.573.054</u></u>	<u><u>5.935.217</u></u>

Noter

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
5 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
<i>Langfristet del</i>	450.000	450.000
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.573.054, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 11.386.331.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 1.292.055, er der tinglyst ejerpantebrev på kr. 3.000.000, der giver pant i grunde og bygninger.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

8 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at foretage investering i fast ejendom samt salg, udlejning og administration af samme.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettohusleje omfatter opkrævet husleje for regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %
Installationer	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.