

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2016

CVR-nr. 35 65 22 48

Flexkos ApS

Lykkegårdsvej 50

4000 Roskilde

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2017

Frederik Lønstrup Homann
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 revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Flexkos 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. april 2017

Direktion

Frederik Lønstrup Homann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Flexkos ApS

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Glostrup, den 18. april 2017

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

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Flexkos ApS
Lykkegårdsvej 50
4000 Roskilde

CVR-nr.: 35 65 22 48
Stiftet: 30. januar 2014
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Frederik Lønstrup Homann

Revision

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Bankforbindelse

Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

Modervirksomhed

Mitoflex ApS

Hovedtal

	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Resultatopgørelse:			
Bruttofortjeneste	825	518	895
Resultat af ordinær primær drift	112	48	969
Finansielle poster, netto	-94	-344	-186
Årets resultat	107	-296	559
Balance:			
Balancesum	14.676	15.176	15.846
Egenkapital	421	314	609
Medarbejdere:			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1

Hovedtallene for 2014 omfatter kun perioden 30.01.2014 - 31.12.2014.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsinvestering samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 107 t.kr. mod -296 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 Flexkos ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 i 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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 50 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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 Flexkos 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	824.858	518.235
1 Personaleomkostninger	-559.004	-316.286
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-153.665	-153.665
Resultat før finansielle poster	112.189	48.284
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.019	12.500
Andre finansielle indtægter	0	9.060
Øvrige finansielle omkostninger	-145.372	-365.502
Resultat før skat	17.836	-295.658
2 Skat af årets resultat	89.206	0
Årets resultat	107.042	-295.658
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	107.042	0
Disponeret fra overført resultat	0	-295.658
Disponeret i alt	107.042	-295.658

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	12.717.939	12.887.164
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.717.939</u>	<u>12.887.164</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.717.939</u>	<u>12.887.164</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.704	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.354.984	461.195
4	Udskudte skatteaktiver	93.795	0
	Andre tilgodehavender	<u>425.000</u>	<u>1.326.948</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.879.483</u>	<u>1.788.143</u>
	Likvide beholdninger	<u>78.191</u>	<u>500.354</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.957.674</u>	<u>2.288.497</u>
Aktiver i alt		<u>14.675.613</u>	<u>15.175.661</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	370.864	263.822
Egenkapital i alt	420.864	313.822
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	13.681.305	13.880.900
7 Deposita	367.016	345.365
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.048.321	14.226.265
7 Gældsforpligtelser	100.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.224	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.451	0
Anden gæld	86.753	635.574
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	206.428	635.574
Gældsforpligtelser i alt	14.254.749	14.861.839
Passiver i alt	14.675.613	15.175.661
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	552.925	311.309
Andre omkostninger til social sikring	4.261	2.880
Personalemkostninger i øvrigt	1.818	2.097
	<u>559.004</u>	<u>316.286</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.223	0
Årets regulering af udskudt skat	-91.288	0
Regulering af tidligere års skat	-33.141	0
	<u>-89.206</u>	<u>0</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>13.144.280</u>
Kostpris 1. januar 2016		13.144.280
Kostpris 31. december 2016		<u>13.144.280</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		272.676
Årets afskrivninger		153.665
Afskrivninger 31. december 2016		<u>426.341</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>12.717.939</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
4. Udskudte skatteaktiver				
Udskudt skat af årets resultat	93.795	0		
	<u>93.795</u>	<u>0</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	93.795	0		
	<u>93.795</u>	<u>0</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	50.000	50.000		
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	263.822	559.480		
Årets overførte overskud eller underskud	107.042	-295.658		
	<u>370.864</u>	<u>263.822</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	13.284.844	13.781.305	13.880.900
Deposita	0	0	367.016	345.365
	<u>100.000</u>	<u>13.284.844</u>	<u>14.148.321</u>	<u>14.226.265</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.781 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.733 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Moms

Selskabet indgår i fællesregistrering for moms med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81 som det afregnende selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Den samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrations-selskabet.