



## **ÅRSRAPPORT 2016**

1. oktober 2015 - 30. september 2016

### **Flipper Ejendomme ApS**

Slotherrensvej 2  
2720 Vanløse

CVR nr.: 36055375

***Indsender:***

**PROFIL REVISION A-S**

Registrerede revisorer  
Korskildeeng 1  
2670 Greve

***Fremlagt og godkendt***

på den ordinære generalforsamling.

***Dirigent***

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6
Regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse, 1. oktober 2015 - 30. september 2016 .....	11
Balance pr. 30. september 2016 .....	12
Noter .....	14

## Selskabsoplysninger

### **Selskabet**

Flipper Ejendomme ApS  
Slotherrensvej 2  
2720 Vanløse

CVR-nr. 36055375  
Stiftelsesdato: 1. august 2014  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### **Direktion:**

Kim Gordon Clay Isberg  
Søren Blume Dewitt Svendsen

### **Revision**

**PROFIL REVISION A-S**  
Registrerede revisorer  
Korskildeeng 1  
2670 Greve

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendomme til udleje samt salg af disse

## Ledelsesberetning

### **Generelt**

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendomme til udleje samt salg af disse

### **Økonomisk udvikling**

Der er efter selskabets opfattelse ingen særlige forhold udover de i selskabets årsregnskab anførte, som er af vigtighed ved bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling og resultat af virksomheden i det forløbne år.

### **Hændelser efter regnskabsafslutning**

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

## Ledelsespåtegning

Der er dags dato aflagt årsregnskab for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Flipper Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsen har truffet beslutning om at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres jf. ÅRL §10a.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den

### Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kim Gordon Clay Isberg

\_\_\_\_\_  
Søren Blume Dewitt Svendsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Flipper Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Flipper Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 for 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:

- 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Flipper Ejendomme ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Greve, den

### **PROFIL REVISION A-S**

cvr nr. 59051318

---

Jørgen Kristiansen  
Registreret revisor FSR



## Regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Flipper Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 tilgå 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder eksterne omkostninger.

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger herunder tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. 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	20-30 år.
-----------	-----------

Småaktiver med en kostpris under den skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

## Resultatopgørelse, 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		122.185	33.060
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-15.503</u>	<u>-15.503</u>
<b>Af- og nedskrivninger i alt</b>		<b><u>-15.503</u></b>	<b><u>-15.503</u></b>
Finansieringsindtægter		0	302
Finansieringsudgifter		<u>-109.356</u>	<u>-129.407</u>
<b>Finansiering i alt</b>		<b><u>-109.356</u></b>	<b><u>-129.105</u></b>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b><u>-2.674</u></b>	<b><u>-111.548</u></b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b>		<b><u>-2.674</u></b>	<b><u>-111.548</u></b>
Skat af årets resultat		<u>6.821</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b><u>6.821</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>4.147</u></b>	<b><u>-111.548</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-111.548	0
Årets resultat		<u>4.147</u>	<u>-111.548</u>
Til disposition		<u>-107.401</u>	<u>-111.548</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Overførsel til næste år		<u>-107.401</u>	<u>-111.548</u>

## Balance pr. 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde & bygninger	I	<u>3.820.134</u>	<u>2.733.607</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.820.134</b></u>	<u><b>2.733.607</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>3.820.134</b></u>	<u><b>2.733.607</b></u>
Varedebitorer		14.400	0
Forudbetalinger		12.453	11.711
Tilgodehavende associerede virksomhed		<u>5.363</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>32.216</b></u>	<u><b>11.711</b></u>
Likvide beholdninger		<u>5.537</u>	<u>3.922</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>5.537</b></u>	<u><b>3.922</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>37.753</b></u>	<u><b>15.633</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>3.857.887</b></u></u>	<u><u><b>2.749.240</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Reserve for opskrivning	3	769.647	0
Overført resultat	4	<u>-107.401</u>	<u>-111.548</u>
<b>Virksomhedskapital i alt</b>		<b><u>712.246</u></b>	<b><u>-61.548</u></b>
Hensættelser		<u>210.259</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelser i alt</b>		<b><u>210.259</u></b>	<b><u>0</u></b>
Realkreditlån		<u>1.358.879</u>	<u>1.345.521</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b><u>1.358.879</u></b>	<b><u>1.345.521</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld		46.657	46.257
Skyldige omkostninger		10.000	34.821
Anden gæld		94.500	66.500
Gæld tilknyttede virksomhed		740.251	702.975
Gæld associerede virksomhed		4.400	0
Gæld andre virksomhed		659.323	599.664
Lån selskabsdeltager		<u>21.372</u>	<u>15.050</u>
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b><u>1.576.503</u></b>	<b><u>1.465.267</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>		<b><u>3.145.641</u></b>	<b><u>2.810.788</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>3.857.887</u></b>	<b><u>2.749.240</u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter	5		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

## Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Grunde &amp; bygninger</b>		
Anskaffelsessum, primo	2.749.110	0
Tilgang i årets løb	115.303	2.749.110
Årets opskrivninger	986.727	0
Afskrivninger, primo	-15.503	0
Årets afskrivninger	-15.503	-15.503
Grunde & bygninger i alt	<b>3.820.134</b>	<b>2.733.607</b>
<b>2 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital i alt	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

<b>3 Reserve for opskrivning</b>		
Årets opskrivning	769.647	0
Reserve for opskrivning i alt	<b>769.647</b>	<b>0</b>
<b>4 Overført resultat</b>		
Overført resultat - primo	-111.548	0
Årets overførsel netto	4.147	-111.548
Overført resultat i alt	<b>-107.401</b>	<b>-111.548</b>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

#### Kautionsforpligtelser:

Selskabet har ikke afgivet kautionsforpligtelser.

#### Leasingkontrakter:

Selskabet har ingen leasingforpligtelser, som ikke er indregnet i regnskabet.

#### Lejeforpligtelser:

Selskabet har ingen lejeforpligtelser.

### 6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

#### Der forekommer følgende pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for realkredit danmark vedrørende Grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 3.760.121, er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.500.000.

## Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
------	-------------	-------------

### **7 Ejerforhold**

Følgende ejer mere end 5%:

Kim Gordon Clay Isberg

DALQUIST INVEST ApS