

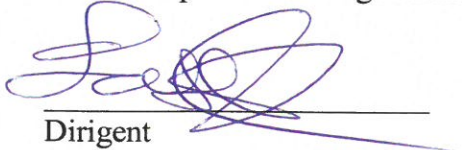
*FLY & FLY ApS
Nørregade 5 A
7800 Skive*

CVR-nr: 36 45 50 98

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2019


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Egenkapitalopgørelse	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FLY & FLY ApS Nørregade 5 A 7800 Skive
	CVR-nr.: 36 45 50 98 Stiftet: 1. december 2014 Kommune: Uspecificeret Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lone Fly Bjerre Lotte Fly Dybdahl
Pengeinstitut	Salling Bank A/S Frederiksgade 6 7800 Skive
Advokat	Advokathuset Hviid & Frederiksen
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	Lone Fly Bjerre, Ahornvænget 67, 7800 Skive Lotte Fly Dybdahl, Viborgvej 120, Dommerby, 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for FLY & FLY ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 21 / 5 2019

Direktion



Lone Fly Bjerre



Lotte Fly Dybdahl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i FLY & FLY ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FLY & FLY ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 revisors 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

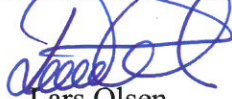
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Viborg, den 31 / 5 2019

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2018 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for FLY & FLY ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Lejeindtægter af investeringsejendomme	335.400	394.800
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-65.204	-82.194
Andre eksterne omkostninger	-29.584	-41.407
BRUTTORESULTAT	240.612	271.199
Andre finansielle omkostninger.....	-60.349	-48.846
RESULTAT FØR SKAT	180.263	222.353
1 Skat af årets resultat.....	-41.270	-50.203
ÅRETS RESULTAT	138.993	172.150
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	138.993	172.150
DISPONERET I ALT	138.993	172.150

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
2 Investeringsejendomme.....	4.899.590	4.297.673
Materielle anlægsaktiver.....	4.899.590	4.297.673
ANLÆGSAKTIVER.....	4.899.590	4.297.673
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	4.878
Tilgodehavender	0	4.878
Likvide beholdninger	0	30.306
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	0	35.184
AKTIVER.....	4.899.590	4.332.857

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
 PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	50.000	10.000
Reserve for iværksætterselskab	0	40.000
Overført resultat.....	483.053	344.061
3 EGENKAPITAL.....	533.053	394.061
Hensættelse til udskudt skat	42.718	42.679
HENSATTE FORPLIGTELSER	42.718	42.679
Prioritetsgæld.....	3.648.627	3.682.184
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.648.627	3.682.184
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	32.000	30.000
Kreditinstitutter.....	342.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	90.929	30.874
Selskabsskat.....	33.247	39.528
Anden gæld.....	176.840	113.531
Kortfristede gældsforpligtelser	675.192	213.933
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.323.819	3.896.117
PASSIVER	4.899.590	4.332.857
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	41.247	39.528
Regulering af udskudt skat	39	10.679
Regulering af tidligere års skat	-16	-4
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	41.270	50.203
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Investeringseje- ndomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		4.297.673
Tilgang i årets løb		601.917
		<hr/>
Kostpris 31. december 2018		4.899.590
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt		4.899.590
		<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendomme i Skive. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Det årlige gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	10.000	40.000	0	50.000
Reserve for iværksætterselskab.....	40.000	-40.000	0	0
Overført resultat.....	344.060	0	138.993	483.053
	<u>394.060</u>	<u>0</u>	<u>138.993</u>	<u>533.053</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.712.184	3.680.627	32.000	3.510.000
	<u>3.712.184</u>	<u>3.680.627</u>	<u>32.000</u>	<u>3.510.000</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Salling Bank A/S er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort t.kr. 400 med pant i ejendommen Nørregade 5A, 7800 Skive, matr.nr. Skive Bygrunde 0038a.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 3.680.627, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.899.590.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017
Virksomhedskapital primo	10.000	10.000
Overført fra reserve for iværksætterselskab	40.000	0
Virksomhedskapital ultimo	50.000	10.000
Reserve for iværksætterselskab primo	40.000	40.000
Overført til selskabskapital	-40.000	0
Reserve for iværksætterselskab ultimo	0	40.000
Overført resultat, primo	344.060	171.911
Årets resultat	138.993	172.150
Overført resultat ultimo	483.053	344.061
EGENKAPITAL	533.053	394.061