

*FLY & FLY ApS  
Nørregade 5 A  
7800 Skive*

*CVR-nr: 36 45 50 98*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/6 2021

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Lone Fly Bjerre Lotte Fly Dybdahl
<b>Pengeinstitut</b>	Salling Bank A/S Frederiksgade 6 7800 Skive
<b>Advokat</b>	Advokathuset Hviid & Frederiksen
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 16. juni 2021

### **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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 16. juni 2021

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 2020 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt har fået store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Hvis udbruddet af Corona-virus fortsat bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for FLY & FLY ApS for 2020 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.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiell 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 deklarerer.

### **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**

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

Investeringsjendomme 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.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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".



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	384.654	351.998
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-68.185	-65.962
Andre eksterne omkostninger .....	-25.260	-29.067
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>291.209</b>	<b>256.969</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-51.895	-58.239
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>239.314</b>	<b>198.730</b>
1 Skat af årets resultat .....	-52.656	-45.348
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>186.658</b>	<b>153.382</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	80.000	0
Overført resultat .....	106.658	153.382
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>186.658</b>	<b>153.382</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019
2 Investeringsejendomme .....	4.982.581	4.982.581
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.982.581</b>	<b>4.982.581</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.982.581</b>	<b>4.982.581</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.982.581</b>	<b>4.982.581</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	743.094	636.436
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>793.094</b>	<b>686.436</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	42.798	42.758
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>42.798</b>	<b>42.758</b>
Prioritetsgæld.....	3.584.600	3.616.651
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.584.600</b>	<b>3.616.651</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	32.000	32.000
Kreditinstitutter.....	281.226	348.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	31.931	22.499
Selskabsskat.....	34.621	33.324
Anden gæld.....	182.311	200.681
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>562.089</b>	<b>636.736</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.146.689</b>	<b>4.253.387</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.982.581</b>	<b>4.982.581</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2020	2019
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	52.621	45.324
Regulering af udskudt skat .....	40	40
Regulering af tidligere års skat .....	-5	-16
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>52.656</b>	<b>45.348</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		4.982.581
		<hr/>
Kostpris 31. december 2020 .....		4.982.581
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.982.581</b>
		<hr/> <hr/>

Dagsværdi 31. december 2020, lejemål 4.982.581 kr.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, lejemål 0 kr.

Investeringsejendomme består af en ejendom i Skive. Ejendomme 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.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 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

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.648.651	3.616.600	32.000	3.433.000
	<u>3.648.651</u>	<u>3.616.600</u>	<u>32.000</u>	<u>3.433.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**5 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. 3.616.600, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.982.581.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lone Fly Bjerre

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-612292719012

IP: 89.249.xxx.xxx

2021-06-18 09:03:02Z

NEM ID 

## Lotte Fly Dybdahl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-789510695944

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-21 18:32:12Z

NEM ID 

## Lars Olsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-06-22 07:44:55Z

NEM ID 

## Lotte Fly Dybdahl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-789510695944

IP: 87.62.xxx.xxx

2021-06-25 08:18:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BSLDC-UD30U-7BP61-DWWBM-MODD7-2HV25

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>