

*FLY & FLY ApS  
Nørregade 5 A  
7800 Skive*

*CVR-nr: 36 45 50 98*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

*(5. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26 5 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                             | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                               | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 10 |
| Balance .....   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse .....                            | 13 |
| Noter .....   | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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.

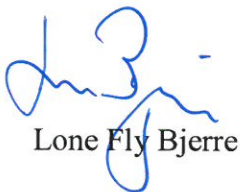
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den / 2020

### 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 2019 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 / 2020

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 2019 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for FLY & FLY ApS for 2019 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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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**

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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 2019

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....      | 351.998        | 335.400        |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger ..... | -65.962        | -65.204        |
| Andre eksterne omkostninger .....                 | -29.067        | -29.584        |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                       | <b>256.969</b> | <b>240.612</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....              | -58.239        | -60.349        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    | <b>198.730</b> | <b>180.263</b> |
| 1 Skat af årets resultat .....                    | -45.348        | -41.270        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       | <b>153.382</b> | <b>138.993</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |                |                |
| Overført resultat .....                           | 153.382        | 138.993        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                     | <b>153.382</b> | <b>138.993</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
 AKTIVER

|                                       | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Investeringsejendomme .....         | 4.982.581        | 4.899.590        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... | <b>4.982.581</b> | <b>4.899.590</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....            | <b>4.982.581</b> | <b>4.899.590</b> |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                  | <b>4.982.581</b> | <b>4.899.590</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat.....                                     | 636.436          | 483.053          |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                                  | <b>686.436</b>   | <b>533.053</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 42.758           | 42.718           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>42.758</b>    | <b>42.718</b>    |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....  | 3.616.651        | 3.648.627        |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>3.616.651</b> | <b>3.648.627</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 32.000           | 32.000           |
| Kreditinstitutter.....                                     | 348.232          | 342.176          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 22.499           | 90.929           |
| Selskabsskat.....  | 33.324           | 33.247           |
| Anden gæld.....  | 200.681          | 176.840          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>636.736</b>   | <b>675.192</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>4.253.387</b> | <b>4.323.819</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>4.982.581</b> | <b>4.899.590</b> |

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo .....                     | 50.000         | 10.000         |
| Overført fra reserve for iværksætterselskab .....  | 0              | 40.000         |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>             | <b>50.000</b>  | <b>50.000</b>  |
| Reserve for iværksætterselskab primo.....          | 0              | 40.000         |
| Overført til selskabskapital .....                 | 0              | -40.000        |
| <b>Reserve for iværksætterselskab ultimo .....</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Overført resultat, primo .....                     | 483.054        | 344.060        |
| Årets resultat.....                                | 153.382        | 138.993        |
| <b>Overført resultat ultimo .....</b>              | <b>636.436</b> | <b>483.053</b> |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                            | <b>686.436</b> | <b>533.053</b> |

## NOTER

|   | 2019          | 2018                       |
|---|---------------|----------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>             |               |                            |
| Beregnet skat af årets resultat.....        | 45.324        | 41.247                     |
| Regulering af udskudt skat .....            | 40            | 39                         |
| Regulering af tidligere års skat.....       | -16           | -16                        |
|   | <hr/>         | <hr/>                      |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>   | <b>45.348</b> | <b>41.270</b>              |
|   | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>                |
|   |               | Investeringseje-<br>ndomme |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>           |               |                            |
| Kostpris, primo .....                       |               | 4.899.590                  |
| Tilgang i årets løb .....                   |               | 82.991                     |
|   |               | <hr/>                      |
| Kostpris 31. december 2019 .....            |               | 4.982.581                  |
|   |               | <hr/>                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |               | <b>4.982.581</b>           |
|   |               | <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          | Forslag til re-<br>sultatdispone-<br>ring | Ultimo         |
|--------------------------|----------------|---|----------------|
| <b>3 Egenkapital</b>     |                |   |                |
| Virksomhedskapital ..... | 50.000         | 0   | 50.000         |
| Overført resultat.....   | 483.054        | 153.382                                   | 636.436        |
|                          | <u>533.054</u> | <u>153.382</u>                            | <u>686.436</u> |

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld.....                      | 3.680.628           | 3.648.651            | 32.000               | 3.475.000              |
|  | <u>3.680.628</u>    | <u>3.648.651</u>     | <u>32.000</u>        | <u>3.475.000</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. 3.648.651, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.982.581.