

Flevico ApS
CVR-nr. 77112715
Stenbjerg 22
9850 Hirtshals

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Flemming Johnsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flevico ApS
Stenbjerg 22
9850 Hirtshals

CVR-nr.: 77112715
Hjemsted: Hjørring
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Flemming Johnsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Flevico ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 31.05.2016

Direktion

Flemming Johnsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Flevico ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flevico ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består primært i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 57 t.kr. er tilfredsstillende.

For 2016 forventes et positivt resultat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastbaseret beregning med anvendelse af en diskonteringsrente på henholdsvis 5,5% og 6,0% eller konkrete købstilbud. Diskonteringsrenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og afkastkrav samt markedets nuværende renteniveau.

Ryttergade: Ved anvendelse af en diskonteringsrente på henholdsvis 5,25% og 5,75% ville selskabets resultat før skat, årets resultat og egenkapital pr. 31. december 2015 udgøre:

	Diskonteringsrente		
	5,25%	5,50%	5,75%
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	123	73	23
Årets resultat	95	57	19
Ejendommenes dagsværdi	1.350	1.300	1.250
Egenkapital	638	600	562

Ternevej: Ved anvendelse af en diskonteringsrente på henholdsvis 5,75% og 6,25% ville selskabets resultat før skat, årets resultat og egenkapital pr. 31. december 2015 udgøre:

	Diskonteringsrente		
	5,75%	6,00%	6,25%
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	130	73	30
Årets resultat	101	57	24
Ejendommenes dagsværdi	1.400	1.343	1.300
Egenkapital	644	600	567

Ledelsesberetning

Musvågevej: Ved anvendelse af en diskonteringsrente på henholdsvis 5,75% og 6,25% ville selskabets resultat før skat, årets resultat og egenkapital pr. 31. december 2015 udgøre:

	5,75%	6,00%	Diskonteringsrente
	t.kr.	t.kr.	6,25
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	113	73	13
Årets resultat	88	57	11
Ejendommenes dagsværdi	1.500	1.460	1.400
Egenkapital	631	600	554

Samlet for alle tre ejendomme:

	-0,25%	5,50/6,00%	Diskonteringsrente
	t.kr.	t.kr.	+0,25%
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	220	73	(80)
Årets resultat	169	57	(60)
Ejendommenes dagsværdi	4.250	4.102	3.950
Egenkapital	712	600	483

Ejendomme anskaffet i regnskabsåret måles til kostprisen for grunde og bygninger, med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Endvidere indgår efterfølgende forbedringer af investeringsejendomme i kostprisen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Endvidere er tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse C om måling af kapitalandele i dattervirksomheder i henhold til indre værdis metode (equity-metoden).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode af regnskabsåret, hvor der har været foretaget udlejning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af eventuelle op- eller nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		237.600	185
Andre eksterne omkostninger		<u>(17.500)</u>	<u>(20)</u>
Bruttoresultat		220.100	165
Andre driftsomkostninger		<u>(76.123)</u>	<u>(36)</u>
Driftsresultat		143.977	129
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		35.310	(43)
Andre finansielle indtægter	1	52.162	2
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(158.054)</u>	<u>(126)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		73.395	(38)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(16.755)</u>	<u>35</u>
Årets resultat		<u>56.640</u>	<u>(3)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>56.640</u>	<u>(3)</u>
		<u>56.640</u>	<u>(3)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.102.300	2.643
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.102.300</u>	<u>2.643</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		102.602	67
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	127
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>102.602</u>	<u>194</u>
Anlægsaktiver		<u>4.204.902</u>	<u>2.837</u>
Tilgodehavende selskabsskat		2.564	2
Periodeafgrænsningsposter		6.603	0
Tilgodehavender		<u>9.167</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger		<u>18.354</u>	<u>87</u>
Omsætningsaktiver		<u>27.521</u>	<u>89</u>
Aktiver		<u><u>4.232.423</u></u>	<u><u>2.926</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		33.000	33
Overført overskud eller underskud		366.878	310
Egenkapital		599.878	543
Udskudt skat		150.495	150
Hensatte forpligtelser		150.495	150
Gæld til realkreditinstitutter		2.166.738	1.134
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.166.738	1.134
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6, 7	61.149	20
Skyldig selskabsskat		16.489	0
Anden gæld		1.237.674	1.079
Kortfristede gældsforpligtelser		1.315.312	1.099
Gældsforpligtelser		3.482.050	2.233
Passiver		4.232.423	2.926
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	33.000	310.238	543.238
Årets resultat	0	0	56.640	56.640
Egenkapital ultimo	200.000	33.000	366.878	599.878

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	101	0
Øvrige finansielle indtægter	52.061	2
	52.162	2
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	130.279	109
Dagsværdireguleringer	0	17
Øvrige finansielle omkostninger	27.775	0
	158.054	126
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	16.489	0
Ændring af udskudt skat	3.447	(9)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1)
Effekt af ændrede skattesatser	(3.181)	(25)
	16.755	(35)
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.609.778
Tilgange		1.459.522
Kostpris ultimo		4.069.300
Opskrivninger primo		33.000
Opskrivninger ultimo		33.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		4.102.300
Offentlig ejendomsvurdering 2015 (Sidst vurderet i 2015):		2.830.000

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	192.119	76.820
Afgange	0	(76.820)
Kostpris ultimo	192.119	0
Opskrivninger primo	0	67.430
Tilbageførsel ved afgange	0	(67.430)
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivninger primo	(124.827)	(17.400)
Tilbageførsel af nedskrivninger	35.310	17.400
Nedskrivninger ultimo	(89.517)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.602	0

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
Ringe Erhvervscenter	Ringe	I/S	23,00

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	20	61.149	2.166.738	1.906.000
	20	61.149	2.166.738	1.906.000

7. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser vedrører andel af gælden, der forfalder indenfor 1 år.

Noter

8. Eventualforpligtelser

Den samlede gæld i kapitalinteresser, der er etableret i interessentskabsform, udgør 3.405 t.kr.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2015
	kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme	<u>2.227.887</u>

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Flevico ApS:

Flemming Johnsen, Stenbjerg 22, 9850 Hirtshals

Alle transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Advokat Flemming Johnsen, Stenbjerg 22, 9850 Hirtshals