

Flevico ApS
Stenbjerg 22
9850 Hirtshals
CVR-nr. 77112715

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2017

Dirigent

Navn: Flemming Johnsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flevico ApS
Stenbjerg 22
9850 Hirtshals

CVR-nr.: 77112715
Hjemsted: Hjørring
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Flemming Johnsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 25.04.2017

Direktion

Flemming Johnsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Flevico ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flevico ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Odense, den 25.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Flemming Torben Heden Knudsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består primært i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 68 t.kr. er tilfredsstillende.

For 2017 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 5,5% 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 2016 udgøre:

	Diskonteringsrente		
	5,25%	5,50%	5,75%
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	138	88	38
Årets resultat	107	68	29
Ejendommens dagsværdi	1.350	1.300	1.250
Egenkapital	707	668	629

Ternevej: Ved anvendelse af en diskonteringsrente på henholdsvis 5,25% og 5,75% ville selskabets resultat før skat, årets resultat og egenkapital pr. 31. december 2016 udgøre:

	Diskonteringsrente		
	5,25%	5,50%	5,75%
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat før skat	145	88	45
Årets resultat	112	68	34
Ejendommens dagsværdi	1.400	1.343	1.300
Egenkapital	712	668	634

Ledelsesberetning

Musvågevej: Ved anvendelse af en diskonteringsrente på henholdsvis 5,25% og 5,75% ville selskabets resultat før skat, årets resultat og egenkapital pr. 31. december 2016 udgøre:

	5,25%	5,50%	Diskonteringsrente
	t.kr.	t.kr.	5,75%
			t.kr.
Resultat før skat	128	88	28
Årets resultat	99	68	21
Ejendommenes dagsværdi	1.500	1.460	1.400
Egenkapital	699	668	621

Samlet for alle 3 ejendomme pr. 31. december 2016:

	5,25%	5,50%	Diskonteringsrente
	t.kr.	t.kr.	5,75%
			t.kr.
Resultat før skat	235	88	(65)
Årets resultat	183	68	(51)
Ejendommenes dagsværdi	4.250	4.103	3.950
Egenkapital	783	668	549

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Nettoomsætning		281.200	237
Andre eksterne omkostninger		(14.684)	(17)
Bruttoresultat		266.516	220
Andre driftsomkostninger		(71.368)	(73)
Driftsresultat		195.148	147
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		25.769	35
Andre finansielle indtægter	1	0	51
Andre finansielle omkostninger	2	(133.181)	(160)
Resultat før skat		87.736	73
Skat af årets resultat	3	(19.562)	(16)
Årets resultat		68.174	57
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		50.000	0
Overført resultat		18.174	57
		68.174	57

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.102.300	4.102
Materielle anlægsaktiver	4	4.102.300	4.102
Kapitalandele i associerede virksomheder		128.371	102
Finansielle anlægsaktiver	5	128.371	102
Anlægsaktiver		4.230.671	4.204
Tilgodehavende selskabsskat		0	3
Periodeafgrænsningsposter		6.603	7
Tilgodehavender		6.603	10
Likvide beholdninger		37.576	18
Omsætningsaktiver		44.179	28
Aktiver		4.274.850	4.232

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for opskrivninger		33.000	33
Overført overskud eller underskud		385.052	367
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.000	0
Egenkapital		668.052	600
Udskudt skat		144.677	150
Hensatte forpligtelser		144.677	150
Gæld til realkreditinstitutter		2.185.013	2.167
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.185.013	2.167
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6, 7	21.437	61
Skyldig selskabsskat		24.897	16
Anden gæld		1.230.774	1.238
Kortfristede gældsforpligtelser		1.277.108	1.315
Gældsforpligtelser		3.462.121	3.482
Passiver		4.274.850	4.232
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	200.000	33.000	366.878	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>18.174</u>	<u>50.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>33.000</u>	<u>385.052</u>	<u>50.000</u>
				<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo				599.878
Årets resultat				<u>68.174</u>
Egenkapital ultimo				<u>668.052</u>

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	51
	0	51
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	133.181	131
Øvrige finansielle omkostninger	0	29
	133.181	160
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	24.897	16
Ændring af udskudt skat	(5.818)	3
Regulering vedrørende tidligere år	483	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	(3)
	19.562	16
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		kr.
Kostpris ultimo		<u>4.069.300</u>
		4.069.300
Opskrivninger primo		<u>33.000</u>
Opskrivninger ultimo		33.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>4.102.300</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2016 (Sidst vurderet i 2015):		2.830.000

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	192.119
Kostpris ultimo	192.119
Nedskrivninger primo	(89.517)
Tilbageførsel af nedskrivninger	25.769
Nedskrivninger ultimo	(63.748)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	128.371

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ringe Erhvervscenter	Ringe	I/S	23,0

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	21.437	61	2.185.013	1.884.164
	21.437	61	2.185.013	1.884.164

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

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

2016
kr.

2.206.450

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.

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.

Andre finansielle indtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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 klar-
gøring 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.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.