Flexhomes Management ApS

CVR-nr. 25 44 04 12

Årsrapport

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2014

Eskil Peter Lund
Dirigent

RIR • REVISION
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Himmelev Bygade 70
Postbox 116
4000 Roskilde
CVR-nr. 33 78 05 24

T: 4636 6000
F: 4636 0770
E: rir@rir.dk
www.rir.dk

Uafhængigt medlem af
RevisorGruppen Danmark
og BKR International

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for Flexhomes Management ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 27. november 2014

Direktion

Eskil Peter Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Flexhomes Management ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flexhomes Management ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 27. november 2014

RIR REVISION
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tina Doktor
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Flexhomes Management ApS c/o Ret&Råd Hovedgaden 47 2970 Hørsholm	
	CVR-nr.:	25 44 04 12
	Stiftet:	31. maj 2000
	Hjemsted:	Hørsholm
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni 14. regnskabsår
Direktion	Eskil Peter Lund	
Revision	RIR REVISION, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelser	Spar Nord Bank A/S Jyske Bank A/S	
Modervirksomhed	Seguro Management ApS	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og industri, herunder restaurationsvirksomhed og Diner Transportable samt investering, herunder handel med fast ejendom, leasing og finansiering samt andre i forbindelse med disse forretningsområder stående virksomhed efter ledelsens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 15 t.kr. mod 337 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer: Lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2014 samt de forventede driftsomkostninger for 2013/14. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for ejendommen, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**68.182**	**148**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	115.367	491
	Driftsresultat	**183.549**	**639**
	Andre finansielle indtægter	5.282	9
1	Andre finansielle omkostninger	-261.078	-225
	Resultat før skat	**-72.247**	**423**
2	Skat af årets resultat	87.240	-86
	Årets resultat	**14.993**	**337**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	14.993	337
	Disponeret i alt	**14.993**	**337**

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2014 kr.	2013 t.kr.
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	10.149.366	9.649
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.149.366	9.649
	Anlægsaktiver i alt	**10.149.366**	**9.649**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	30.575	25
	Andre tilgodehavender	19.311	398
	Tilgodehavender i alt	49.886	423
	Likvide beholdninger	26.637	107
	Omsætningsaktiver i alt	**76.523**	**530**
	Aktiver i alt	**10.225.889**	**10.179**

Balance 30. juni

Passiver

Note		2014 kr.	2013 t.kr.
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	2.195.296	2.181
	Egenkapital i alt	**2.320.296**	**2.306**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	906.279	963
	Hensatte forpligtelser i alt	**906.279**	**963**
	Gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.348.334	2.464
	Deposita	48.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.396.334	2.464
	Kortfristet del af langfristet gæld	108.108	109
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.247
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.355.656	2.942
	Anden gæld	139.216	148
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.602.980	4.446
	Gældsforpligtelser i alt	**6.999.314**	**6.910**
	Passiver i alt	**10.225.889**	**10.179**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

		2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
1.	**Andre finansielle omkostninger**		
	Renter, tilknyttede virksomheder	167.522	133
	Andre renteomkostninger	93.556	92
		261.078	**225**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Årets regulering af udskudt skat	-87.240	86
		-87.240	**86**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	5.833.277	5.630
	Tilgang i årets løb	355.343	203
	Kostpris ultimo	**6.188.620**	**5.833**
	Regulering til dagsværdi primo	3.816.089	3.270
	Årets regulering til dagsværdi	144.657	546
	Regulering til dagsværdi ultimo	**3.960.746**	**3.816**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**10.149.366**	**9.649**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

		30/6 2014 kr.	30/6 2013 t.kr.
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	125.000	125
		125.000	**125**
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	2.180.303	1.844
	Årets overførte overskud eller underskud	14.993	337
		2.195.296	**2.181**
6.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.456.442	2.573
	Heraf forfalder inden for 1 år	-108.108	-109
		2.348.334	**2.464**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.916.334	2.024

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.456 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 9.649 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, heraf 1.000 t.kr. endvidere lagt til sikkerhed for engagementet mellem Spar Nord Bank A/S og Adman ApS. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Adman ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flexhomes Management ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Flexhomes Management ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 69 t.kr. og påvirker positivt årets skat med 69 t.kr.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.