



# **Flexhomes Management ApS**

**c/o Alliance Advokater, Hovedgaden 47, 2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 25 44 04 12**

## **Årsrapport**

**2014/15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2015.

---

Eskil Peter Lund  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|                                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                  |                    |
| Ledelsespåtegning                                   | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer                 | 2                  |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                        |                    |
| Selskabsoplysninger                                 | 4                  |
| Ledelsesberetning                                   | 5                  |
| <br><b>Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                   | 6                  |
| Balance                                             | 7                  |
| Noter                                               | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                            | 12                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 30. november 2015

### **Direktion**

Eskil Peter Lund  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Flexhomes Management ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Flexhomes Management ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 30. november 2015

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tina Doktor

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Flexhomes Management ApS  
c/o Alliance Advokater  
Hovedgaden 47  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 25 44 04 12  
Stiftet: 31. maj 2000  
Hjemsted: Hørsholm  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
15. regnskabsår

**Direktion**

Eskil Peter Lund, direktør

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Bankforbindelser**

Spar Nord Bank A/S  
Sydbank A/S  
Handelsbanken 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 602.605 kr. mod 14.993 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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

---

| <u>Note</u>                                 | 2014/15<br>kr.   | 2013/14<br>kr. |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>198.111</b>   | <b>68.182</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme    | 617.209          | 115.367        |
| 1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 195.865          | 0              |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>1.011.185</b> | <b>183.549</b> |
| Andre finansielle indtægter                 | 0                | 5.282          |
| 2 Andre finansielle omkostninger            | -287.516         | -261.078       |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>723.669</b>   | <b>-72.247</b> |
| 3 Skat af årets resultat                    | -121.064         | 87.240         |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>602.605</b>   | <b>14.993</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>     |                  |                |
| Overføres til overført resultat             | 602.605          | 14.993         |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>602.605</b>   | <b>14.993</b>  |

## Balance 30. juni

---

| Aktiver                        |                                | 2015              | 2014              |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                           |                                | kr.               | kr.               |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                                |                   |                   |
| 5                              | Investeringsejendomme          | 11.549.366        | 10.149.366        |
|                                | Materielle anlægsaktiver i alt | 11.549.366        | 10.149.366        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     |                                | <b>11.549.366</b> | <b>10.149.366</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                                |                   |                   |
|                                | Tilgodehavende selskabsskat    | 76.266            | 30.575            |
|                                | Andre tilgodehavender          | 402.953           | 19.311            |
|                                | Tilgodehavender i alt          | 479.219           | 49.886            |
|                                | Likvide beholdninger           | 7.479             | 26.637            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> |                                | <b>486.698</b>    | <b>76.523</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>           |                                | <b>12.036.064</b> | <b>10.225.889</b> |

## Balance 30. juni

| <b>Passiver</b>                                |                                       |                   |                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                                    |                                       | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                       |                   |                   |
| 6                                              | Anpartskapital                        | 125.000           | 125.000           |
| 7                                              | Overført resultat                     | 2.797.902         | 2.195.296         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       |                                       | <b>2.922.902</b>  | <b>2.320.296</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                                       |                   |                   |
|                                                | Hensættelser til udskudt skat         | 1.103.609         | 906.279           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            |                                       | <b>1.103.609</b>  | <b>906.279</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                       |                   |                   |
| 8                                              | Gæld til realkreditinstitutter        | 2.269.354         | 2.348.334         |
|                                                | Deposita                              | 48.000            | 48.000            |
|                                                | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.317.354         | 2.396.334         |
|                                                | Kortfristet del af langfristet gæld   | 110.834           | 108.108           |
|                                                | Gæld til pengeinstitutter             | 39.359            | 0                 |
|                                                | Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 9.250             | 0                 |
|                                                | Gæld til tilknyttede virksomheder     | 5.365.320         | 4.355.656         |
|                                                | Anden gæld                            | 167.436           | 139.216           |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.692.199         | 4.602.980         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                |                                       | <b>8.009.553</b>  | <b>6.999.314</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                          |                                       | <b>12.036.064</b> | <b>10.225.889</b> |
| <b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                       |                   |                   |
| <b>10 Eventualposter</b>                       |                                       |                   |                   |

## Noter

---

|                                                            | 2014/15<br>kr.   | 2013/14<br>kr.   |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>        |                  |                  |
| Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver | -195.865         | 0                |
|                                                            | <b>-195.865</b>  | <b>0</b>         |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>                   |                  |                  |
| Renter, tilknyttede virksomheder                           | 228.825          | 167.522          |
| Andre rentekomkostninger                                   | 58.691           | 93.556           |
|                                                            | <b>287.516</b>   | <b>261.078</b>   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                           |                  |                  |
| Skat af årets resultat                                     | 1.081            | 0                |
| Årets regulering af udskudt skat                           | 197.330          | -87.240          |
| Regulering af tidligere års skat                           | -77.347          | 0                |
|                                                            | <b>121.064</b>   | <b>-87.240</b>   |
|                                                            | 30/6 2015<br>kr. | 30/6 2014<br>kr. |
| <b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>          |                  |                  |
| Tilgang i årets løb                                        | 454.135          | 0                |
| Afgang i årets løb                                         | -454.135         | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                        | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Noter

---

|                                        | 30/6 2015<br>kr.  | 30/6 2014<br>kr.  |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5. Investerings ejendomme</b>       |                   |                   |
| Kostpris primo                         | 6.188.620         | 5.833.277         |
| Tilgang i årets løb                    | 750.000           | 355.343           |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b>6.938.620</b>  | <b>6.188.620</b>  |
| Regulering til dagsværdi primo         | 4.610.746         | 3.816.089         |
| Årets regulering til dagsværdi         | 0                 | 144.657           |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b> | <b>4.610.746</b>  | <b>3.960.746</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b>11.549.366</b> | <b>10.149.366</b> |

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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

|                                          | 30/6 2015<br>kr. | 30/6 2014<br>kr. |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>6. Anpartskapital</b>                 |                  |                  |
| Anpartskapital primo                     | 125.000          | 125.000          |
|                                          | <b>125.000</b>   | <b>125.000</b>   |
| <b>7. Overført resultat</b>              |                  |                  |
| Overført resultat primo                  | 2.195.297        | 2.180.303        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 602.605          | 14.993           |
|                                          | <b>2.797.902</b> | <b>2.195.296</b> |

## Noter

---

|                                             | 30/6 2015<br>kr.        | 30/6 2014<br>kr.        |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>    |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 2.380.188               | 2.456.442               |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>-110.834</u>         | <u>-108.108</u>         |
|                                             | <b><u>2.269.354</u></b> | <b><u>2.348.334</u></b> |
| <br>Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <br><u>1.868.066</u>    | <br><u>1.916.334</u>    |

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.380 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 10.899 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med Adman ApS. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

## 10. Eventualposter

### Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 77 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 42 måneder og en samlet restleasingydelse på 270 t.kr.

### Sambeskatning

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

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

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 kildeskatte 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 frem til 2016 blive nedsat 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 %.

### **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.