

FLEXIKET
EJENDOMME
ApS
Cvr.nr. 31 41 34 27

Sindalsvej 3
8240 Risskov

Årsrapport for perioden 1. juli 2012 – 30. juni 2013
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets generalforsamling, den 23/9 - 2013



dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 30.06.2013	7
Noter	7

Selskabsoplysninger

Selskab

Flexiket Ejendomme ApS
Sindalsvej 3, 8240 Risskov
CVR-nr. 31 41 34 27
Hjemstedskommune: Århus
Telefon 86 21 21 22
Telefax 86 21 24 10
Internet: www.flexiket.dk
E-mail: info@flexiket.dk

Direktion

Henrik M. Hansen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Flexiket Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 23. september 2013

Direktion



Henrik M. Hansen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Flexiket Ejendomme ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flexiket Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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.

Aarhus, den 24. september 2013

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor


Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og ledelsen betragter resultatet for regnskabsåret som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer uændret aktivitetsniveau det kommende regnskabsår. Resultatet forventes fortsat at være tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes (eksklusive moms og afgifter) i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse, revision mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, amortiseringstillæg og realiserede kurstab vedrørende prioritetsgæld, samt tillæg vedrørende selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, som 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.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Bygninger	40 år
Driftsmidler	5 år

Aktiver med en kostpris under 25 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Egenkapital

Udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse i henhold til årsregnskabslovens § 48.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Nettoomsætning (lejeindtægter)		837.433	823.900
Andre eksterne omkostninger		-89.456	-132.261
Afskrivninger	1	<u>-265.688</u>	<u>-260.748</u>
Bruttoresultat		482.289	430.891
Finansielle indtægter	2	13.331	7.240
Finansielle omkostninger	3	<u>-154.965</u>	<u>-169.277</u>
Ordinært resultat før skat		340.655	268.854
Skat af årets resultat	4	-83.345	-66.304
ÅRETS RESULTAT		<u>257.310</u>	<u>202.550</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte, indregnet i gældsforpligtelser		250.000	200.000
Overført resultat		<u>7.310</u>	<u>2.550</u>
Disponeret i alt		<u>257.310</u>	<u>202.550</u>

Balance pr. 30.06.2013

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Grunde og bygninger		9.281.506	9.542.253
Driftsmidler		40.669	0
Materielle anlægsaktiver	1	9.322.175	9.542.253
Anlægsaktiver i alt		9.322.175	9.542.253
Andre tilgodehavender		73.280	87.578
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	520.000
Tilgodehavender		73.280	607.578
Likvide beholdninger		590.819	2.841
Omsætningsaktiver i alt		664.099	610.419
AKTIVER I ALT		9.986.274	10.152.672

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Andre reserver		-115.728	-144.907
Overført resultat		3.660.740	3.653.430
Egenkapital	5	3.745.012	3.708.523
Hensættelse til udskudt skat	6	489.100	479.100
Hensatte forpligtelser i alt		489.100	479.100
Realkreditinstitutter		4.642.820	4.970.002
Deposita		69.123	68.061
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	4.711.943	5.038.063
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	324.730	316.239
Bankgæld		68.948	0
Selskabsskat		83.071	14.282
Anden gæld		313.470	396.465
Forslag til udbytte for regnskabsåret		250.000	200.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.040.219	926.986
Gældsforpligtelser i alt		5.752.162	5.965.049
PASSIVER I ALT		9.986.274	10.152.672
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

1. Anlægsaktiver og afskrivninger

	Grunde og bygninger	Driftsmidler
Kostpris primo	11.842.953	0
Tilgang	0	45.610
Afgang	0	0
Kostpris 30.06	11.842.953	45.610
Af- og nedskrivninger primo	-2.300.700	0
Afskrivninger og nedskrivninger	-260.747	-4.941
Afskrivninger på afgang	0	0
Af- og nedskrivninger 30.06	-2.561.447	-4.941
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2013	9.281.506	40.669
Regnskabsmæssig værdi 01.07.2012	9.542.253	0

2. Finansielle indtægter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Renter af bankindestående	1.025	1.908
Renter tilknyttede virksomheder	12.306	5.332
	13.331	7.240

3. Finansielle omkostninger

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Prioritetsrenter	154.815	167.083
Renter i øvrigt	150	2.194
	154.965	169.277

4. Skat af årets resultat

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	73.345	58.004
Regulering af udskudt skat	10.000	8.300
	83.345	66.304

Noter

5. Egenkapital

	<u>1/7 2012</u>	<u>Finansielle</u> <u>aftaler</u>	<u>Udbytte</u>	<u>Overført af</u> <u>årets resultat</u>	<u>30/6 2013</u>
Anpartskapital	200.000				200.000
Andre reserver	-144.907	29.179			-115.728
Overført overskud	3.653.430		-250.000	257.310	3.660.740
	3.708.523	29.179	-250.000	257.310	3.745.012

6. Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>1/7 2012</u>	<u>30/6 2013</u>	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	4.970.002	4.642.820	324.730	3.315.680
Deposita	68.061	69.123	0	69.123
	5.038.063	4.711.943	324.730	3.384.803

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Flexiket Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Pantsætninger

Der er udstedt pantebrev oprindeligt 6.288 t.kr. til Nykredit i ejendommen Sindalsvej 5, Risskov. Ejendommens bogførte værdi andrager 9.282 t.kr.

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse har Flexiket Holding A/S, Risskov, der er hovedanpartshaver.

11. Anpartshaverforhold

Selskabet er 100% ejet af Flexiket Holding A/S, Sindalsvej 3, Risskov.