



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET FLEX APS**  
**TYRSBJERGVEJ 51, 5210 ODENSE NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2023

---

Niels Giesmann Lindhardt

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Flex ApS Tyrbjergvej 51 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 10 15 94 58 Stiftet: 16. december 2003 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Giesmann Lindhardt
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Flex 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. juni 2023

Direktion:

---

Niels Giesmann Lindhardt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Flex ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Flex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Middelfart, den 21. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Konrad Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42789

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>622.762</b>	<b>479.212</b>
Af- og nedskrivninger.....		-162.368	-159.543
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>460.394</b>	<b>319.669</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-159.076	-97.875
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>301.318</b>	<b>221.794</b>
Skat af årets resultat.....	3	-65.794	-48.787
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>235.524</b>	<b>173.007</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		235.524	173.007
<b>I ALT</b> .....		<b>235.524</b>	<b>173.007</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		7.639.171	7.790.857
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		77.039	31.258
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.716.210</b>	<b>7.822.115</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.716.210</b>	<b>7.822.115</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		87.500	82.500
Tilgodehavender.....		87.500	82.500
Likvide beholdninger.....		895.731	650.527
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>983.231</b>	<b>733.027</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.699.441</b>	<b>8.555.142</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		2.158.390	2.237.603
Overført resultat.....		1.789.609	1.474.872
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.072.999</b>	<b>3.837.475</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		911.088	900.520
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>911.088</b>	<b>900.520</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		736.480	997.457
Deposita.....		188.115	188.115
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>924.595</b>	<b>1.185.572</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		262.374	269.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.802	20.793
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.327.913	2.220.015
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		54.384	9.060
Selskabsskat.....		55.226	35.640
Anden gæld.....		80.060	76.152
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.790.759</b>	<b>2.631.575</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.715.354</b>	<b>3.817.147</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.699.441</b>	<b>8.555.142</b>
 Eventualposter mv.	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	2.237.603	1.474.872	3.837.475
Forslag til resultatdisponering.....			235.524	235.524
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-79.213	79.213	0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.158.390</b>	<b>1.789.609</b>	<b>4.072.999</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	96.531	82.867	2		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	62.545	15.008			
	<b>159.076</b>	<b>97.875</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	55.226	35.640	3		
Regulering af udskudt skat.....	10.568	13.147			
	<b>65.794</b>	<b>48.787</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2022.....	6.086.866	169.885			
Tilgang.....	0	56.463			
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>6.086.866</b>	<b>226.348</b>			
Opskrivninger 1. januar 2022.....	3.578.901	0			
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>3.578.901</b>	<b>0</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	1.874.910	138.627			
Årets afskrivninger .....	151.686	10.682			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>2.026.596</b>	<b>149.309</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>7.639.171</b>	<b>77.039</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	5.480.785				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	998.854	262.374	69.951	1.267.372	
Deposita.....	188.115	0	0	188.115	
	<b>1.186.969</b>	<b>262.374</b>	<b>69.951</b>	<b>1.455.487</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for N.G.L HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 999, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.639.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Flex ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms-, salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0%

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.