



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 511, 5210 ODENSE NV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2024

Niels Giesmann Lindhardt

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Flex ApS Tyrbjergvej 511 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 10 15 94 58 Stiftet: 16. december 2003 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Giesmann Lindhardt
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
Pengeinstitut	Jyske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2024

Direktion:

Niels Giesmann Lindhardt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Flex ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Flex ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 27. juni 2024

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

Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi efter § 38. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		659.303	622.762
Af- og nedskrivninger.....		-11.153	-10.682
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-171.000	1.861.000
DRIFTSRESULTAT		477.150	2.473.080
Andre finansielle indtægter.....		3.669	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-104.572	-159.076
RESULTAT FØR SKAT		376.247	2.314.004
Skat af årets resultat.....	3	-81.905	-508.584
ÅRETS RESULTAT		294.342	1.805.420
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		294.342	1.805.420
I ALT		294.342	1.805.420

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		65.886	77.039
Investeringsjendomme.....		13.207.000	13.378.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.272.886	13.455.039
ANLÆGSAKTIVER.....		13.272.886	13.455.039
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		79.788	87.500
Tilgodehavender.....		79.788	87.500
Likvide beholdninger.....		401.579	895.731
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		481.367	983.231
AKTIVER.....		13.754.253	14.438.270
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.718.627	8.424.286
EGENKAPITAL.....		8.843.627	8.549.286
Hensættelse til udskudt skat.....		2.182.174	2.173.630
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.182.174	2.173.630
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	736.480
Deposita.....		188.115	188.115
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	188.115	924.595
Gæld til realkreditinstitutter.....		137.918	262.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.116	10.802
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.170.810	2.327.913
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		54.384	54.384
Selskabsskat.....		73.361	55.226
Anden gæld.....		75.748	80.060
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.540.337	2.790.759
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.728.452	3.715.354
PASSIVER.....		13.754.253	14.438.270
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	2.158.390	1.789.609	4.072.999
Praksisændring.....		-2.158.390	6.634.676	4.476.286
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	0	8.424.285	8.549.285
Forslag til resultatdisponering.....			294.342	294.342
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	0	8.718.627	8.843.627

Virksomheden på egenkapital primo af praksisændringen er opgjort efter fradrag af udskudt skat på 1.262 tkr.

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	
Selskabet har ikke ansatte.			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	87.671	96.531	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	16.901	62.545	
	104.572	159.076	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.361	55.226	
Regulering af udskudt skat.....	8.544	453.358	
	81.905	508.584	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	226.348	6.086.868	
Kostpris 31. december 2023.....	226.348	6.086.868	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	0	3.578.901	
Praksisændring.....	0	-3.578.901	
Opskrivninger 31. december 2023.....	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	149.309	2.026.596	
Praksisændring.....	0	-2.026.596	
Årets afskrivninger	11.153	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	160.462	0	
Praksisændring.....	0	7.291.132	
Årets værdireguleringer.....	0	-171.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	7.120.132	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	65.886	13.207.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings- ejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		13.207.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-171.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for investeringsejendom

Investeringsejendommen består af to lejemål og er centralt beliggende i Odense. Lejemålene består af et større erhvervslejemål med en årlig husleje på t.kr. 775 og et boliglejemål med en årlig leje på t.kr. 72. Investeringsejendommen blev anskaffet i 2003.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for vurderes at udgøre t.kr. 713 samlet set for de to lejemål, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 339, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 112 samt en udlejningsprocent på 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5,5% for erhvervsdel og 5,25% for boligdel. Afkast er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

Langfristede gældsforpligtelser

5

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	137.918	137.918	69.951	998.854
Deposita.....	188.115	0	0	188.115
	326.033	137.918	69.951	1.186.969

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. 138, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 7.559.

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 2023 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2022 er forøget med 2.093 tkr. før skat og 1.632 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2023 er årets resultat før skat ændret med -20 tkr. og efter skat med -16 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2022 er forøget med 5.739 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2023 er forøget med 5.719 tkr
- Udskudt skat ultimo 2022 er forøget med 1.271 tkr. Ultimo 2023 er udskudt skat forøget med 1.275 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2022 forøget med 3.024 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er primo 2023 forøget med 4.476 tkr.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.