

**Flec Ejendomme ApS**  
**Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V**

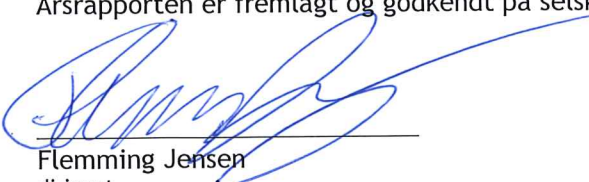
---

**Årsrapport for**  
**2020/21**

---

**CVR-nr. 19 80 87 42**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2021.



---

Flemming Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>
7	Anvendt regnskabspraksis
10	Resultatopgørelse
11	Balance
13	Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Flec Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 2. november 2021

### Direktion



Lene Røn Jensen

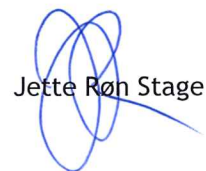
### Bestyrelse



Flemming Jensen



Lene Røn Jensen



Jette Røn Stage

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejeren i Flec Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flec Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 2. november 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Flec Ejendomme ApS Kongeåvænget 71 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 19 80 87 42
	Stiftet: 7. februar 1997
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Jensen, Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V. Lene Røn Jensen, Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V. Jette Røn Stage, Plutovænget 28, 6710 Esbjerg V.
<b>Direktion</b>	Lene Røn Jensen, Kongeåvænget 71, 6710 Esbjerg V.
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank, Strandbygade 20, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.785.293 kr. mod 331.664 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.594.370 kr. mod 115.290 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket positivt af indgået forlig med tidligere lejer, som er fraflyttet og har efterladt ejendommen i dårlig stand. Udfaldet at forligsforhandlingerne påvirker således årets resultat positivt med 1.474 t.kr. Selskabets ejendom står herefter uden lejer.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets udløb sat ejendommen Limfjordsvej 5, 6715 Esbjerg N til salg. Bortset herfra er der efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Flec Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.785.293</b>	<b>331.664</b>
1 Personaleomkostninger	-25.000	-25.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-95.907	-114.861
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.664.386</b>	<b>191.803</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-35.000	-43.997
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.629.386</b>	<b>147.806</b>
3 Skat af årets resultat	-35.016	-32.516
<b>Årets resultat</b>	<b>1.594.370</b>	<b>115.290</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.594.370	115.290
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.594.370</b>	<b>115.290</b>

**Balance 30. september**

Aktiver		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	2.863.980	2.936.248
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53.965	28.417
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.917.945</u>	<u>2.964.665</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.917.945</b></u>	<u><b>2.964.665</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	11.459	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.277	2.600
	Tilgodehavender i alt	<u>14.736</u>	<u>2.600</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.248.532</u>	<u>242.321</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.263.268</b></u>	<u><b>244.921</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.181.213</b></u>	<u><b>3.209.586</b></u>



**Balance 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	2.982.431	1.388.061
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.107.431</b>	<b>1.513.061</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	322.200	305.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>322.200</b>	<b>305.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	107.716
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	18.216	21.516
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.216	129.232
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	101.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	675.108	1.057.689
Anden gæld	32.258	77.101
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	733.366	1.261.893
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>751.582</b>	<b>1.391.125</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.181.213</b>	<b>3.209.586</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	25.000	25.000
	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.669	43.941
Andre finansielle omkostninger	4.331	56
	<u>35.000</u>	<u>43.997</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	18.216	21.516
Årets regulering af udskudt skat	16.800	11.000
	<u>35.016</u>	<u>32.516</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	4.285.856	4.285.856
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<u>4.285.856</u>	<u>4.285.856</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-1.349.608	-1.277.340
Årets nedskrivninger	-72.268	-72.268
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021</b>	<u>-1.421.876</u>	<u>-1.349.608</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<u>2.863.980</u>	<u>2.936.248</u>

## Noter

	30/9 2021	30/9 2020
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	1.802.965	1.802.965
Tilgang i årets løb	49.187	0
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b>1.852.152</b>	<b>1.802.965</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-1.774.548	-1.731.955
Årets nedskrivninger	-23.639	-42.593
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021</b>	<b>-1.798.187</b>	<b>-1.774.548</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>53.965</b>	<b>28.417</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2020	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2020	1.388.061	1.272.771
Årets overførte overskud eller underskud	1.594.370	115.290
	<b>2.982.431</b>	<b>1.388.061</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der henstår på balancetidspunktet et uaflyst realkreditpantebrev på nom. kr. 2.045.000.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene henstår på balancetidspunktet som uaflyste afgiftspantebreve.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Flec Holding ApS, CVR-nr. 26472091 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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