

Flex Ejendomme ApS
Filippavej 57
5762 Vester Skerninge
CVR-nr. 26352290

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2019

Dirigent

Navn: Jens Heimburger

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flex Ejendomme ApS
Filippavej 57
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 26352290
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Jens Heimburger

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Flex Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 27.05.2019

Direktion

Jens Heimburger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Flex Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flex Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i anvendt regnskabspraksis, hvor ledelsen redegør for, at regnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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 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. Fejlinformation 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, bedviste 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 bl.a. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 27.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Sten Peters
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11675

Nikolaj Frausing Borch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44062

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 336 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2018 (1.866) t.kr. og selskabskapitalen er derved tabt.

Ledelsen forventer at likvidere selskabet i løbet af 2019, efter reetablering af selskabets kapitalgrundlag gennem gældseftergivelse fra selskabets ejer. Som følge heraf, aflægges regnskabet ikke med fortsat drift for øje. Dette betyder, at selskabets aktiver og forpligtelser måles til forventede nettorealisationseværdier. Dette har i 2018 regnkabet ikke medført nogle korrektioner til de indregnede værdier.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(179.116)	390
Af- og nedskrivninger	1	(100.325)	(312)
Driftsresultat		(279.441)	78
Andre finansielle omkostninger	2	(12.151)	(101)
Resultat før skat		(291.592)	(23)
Skat af årets resultat	3	(44.575)	37
Årets resultat		(336.167)	14
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(336.167)	14
		(336.167)	14

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		0	3.355
Produktionsanlæg og maskiner		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	0	3.355
Anlægsaktiver		0	3.355
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		758.465	748
Udskudt skat		0	57
Andre tilgodehavender		66.754	26
Periodeafgrænsningsposter		0	10
Tilgodehavender		825.219	841
Likvide beholdninger		3.846	3
Omsætningsaktiver		829.065	844
Aktiver		829.065	4.199

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		(2.065.852)	(1.730)
Egenkapital		(1.865.852)	(1.530)
Gæld til realkreditinstitutter		0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	3.001
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.418
Bankgæld		0	278
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.676.917	1.013
Anden gæld		0	1
Kortfristede gældsforpligtelser		2.694.917	2.728
Gældsforpligtelser		2.694.917	5.729
Passiver		829.065	4.199
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(1.729.685)	(1.529.685)
Årets resultat	0	(336.167)	(336.167)
Egenkapital ultimo	200.000	(2.065.852)	(1.865.852)

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	110
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	202
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	100.325	0
	100.325	312
	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	21
Renteomkostninger i øvrigt	7.289	80
Øvrige finansielle omkostninger	4.862	0
	12.151	101
	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	57.226	(35)
Refusion i sambeskatning	(12.651)	(2)
	44.575	(37)
	2018	2017
	kr.	t.kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.882.970	617.854
Afgange	(12.882.970)	(617.854)
Kostpris ultimo	0	0
	2018	2017
	kr.	t.kr.
Af- og nedskrivninger primo	(9.527.970)	(617.854)
Tilbageførsel ved afgang	9.527.970	617.854
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0
	2018	2017
	kr.	t.kr.
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Krogedammen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Going concern

Ledelsen forventer at likvidere selskabet i løbet af 2019. Som følge heraf, aflægges regnskabet ikke med fortsat drift for øje. Dette betyder, at selskabets aktiver og forpligtelser måles til forventede nettorealiseringsværdier. Selskabets regnskabspraksis er tilpasset under hensyntagen hertil, men idet selskabets aktiver og forpligtelser er begrænsede pr. 31. december 2018, har det ikke medført nogle korrektioner til de indregnede beløb eller den anvendte regnskabspraksis på de resterende regnskabsposter.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i den periode den vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-30 år
Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nikolaj Frausing Borch

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-543965061669

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-05-28 08:11:01Z

NEM ID 

Sten Peters

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-924637228984

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-05-28 08:52:39Z

NEM ID 

Jens Heimburger

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703132230764

IP: 80.160.xxx.xxx

2019-05-30 10:44:56Z

NEM ID 

Jens Heimburger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-703132230764

IP: 80.160.xxx.xxx

2019-05-30 10:44:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7J6WF-EEU6Z-DJU4U-A1522-EQXPB-531W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>