



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FLEX-LAGERET APS

ALSVEJ 2B, 5800 NYBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. april 2022

Erik Duedal

CVR-NR. 30 35 22 46

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
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FLEX-LAGERET ApS Alsvej 2B 5800 Nyborg
	CVR-nr.: 30 35 22 46 Stiftet: 8. marts 2007 Kommune: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Duedal Peter Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Frørup Andelskasse Sportsvænget 2 5871 Frørup

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for FLEX-LAGERET ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 9. april 2022

Direktion:

Erik Duedal

Peter Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i FLEX-LAGERET ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FLEX-LAGERET ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabets ledelse har med virkning for indeværende regnskabsår besluttet at der udføres udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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.

Svendborg, den 9. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervslokaler.

Usædvanlige forhold

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider for selskabets grunde og bygninger, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes længere end hidtil antaget. Den revurderede brugstid for grunde og bygninger er 40 år imod tidligere 25 år. Endvidere medtages scrapværdi med 53 % imod tidligere 84 % af værdien. Revurderingen medfører en forøgelse af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2021 medført forøgede afskrivninger på 40 tkr. hvormed årets resultat formindskes, egenkapitalen reduceres med 40 tkr. Udskudt skat påvirkes ikke, da skatteaktiv ikke indregnes.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		426.240	553.964
Af- og nedskrivninger.....		-92.871	-50.600
DRIFTSRESULTAT		333.369	503.364
Andre finansielle omkostninger.....		-267.520	-383.248
RESULTAT FØR SKAT		65.849	120.116
Skat af årets resultat.....	1	0	-36.950
ÅRETS RESULTAT		65.849	83.166
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		65.849	83.166
I ALT		65.849	83.166

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		7.178.929	7.271.800
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.178.929	7.271.800
ANLÆGSAKTIVER.....		7.178.929	7.271.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		35.075	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.000	0
Tilgodehavender.....		55.075	0
Likvide beholdninger.....		449.691	170.399
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		504.766	170.399
AKTIVER.....		7.683.695	7.442.199
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		265.666	199.817
EGENKAPITAL.....		390.666	324.817
Konvertible og rentegivende gældsbreve.....		1.800.000	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.663.847	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	6.543.712
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	6.463.847	6.543.712
Gæld til realkreditinstitutter.....		257.163	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	122.965
Selskabsskat.....		0	20.950
Anden gæld.....		572.019	429.755
Kortfristede gældsforpligtelser.....		829.182	573.670
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.293.029	7.117.382
PASSIVER.....		7.683.695	7.442.199
Eventualposter mv.....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		
Medarbejderforhold.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	199.817	324.817
Forslag til resultatdisponering.....		65.849	65.849
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	265.666	390.666

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	36.950	1	
	0	36.950		
 Materielle anlægsaktiver			2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		7.964.848		
Kostpris 31. december 2021.....		7.964.848		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		693.048		
Årets afskrivninger		92.871		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		785.919		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		7.178.929		
 Langfristede gældsforpligtelser			3	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Konvertible og rentegivende gældsbreve.....	1.800.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.921.010	257.163	3.700.666	0
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	6.543.712
	6.721.010	257.163	3.700.666	6.543.712
 Eventualposter mv.				4
Eventualforpligtelser				
Ingen				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for lån i realkreditinstitut er der stillet sikkerhed i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 7.179 tkr.				
 Medarbejderforhold				6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				
		3	4	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FLEX-LAGERET ApS for 2021 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider for selskabets grunde og bygninger, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes længere end hidtil antaget. Den revurderede brugstid for grunde og bygninger er 40 år imod tidligere 25 år. Endvidere medtages scrapværdi med 50 % imod tidligere 84 % af værdien. Revurderingen medfører en forøgelse af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2021 medført forøgede afskrivninger på 40 tkr. hvormed årets resultat formindskes, egenkapitalen reduceres med 40 tkr. Udskudt skat påvirkes ikke, da skatteaktiv ikke indregnes.

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 produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 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.....	40 år	40 - 50 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

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.