

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

## Erhvervsstyrelsen

### Floras Skoleejendom ApS

Voldmestergade 24, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 82 56 40

#### Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 6/5 2019.



Dirigent

Christopher Moyell Juul

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i ejendomsdrift.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Floras Skoleejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

København, den 6. maj 2019

**Direktion**



Christopher Moyell Juul

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Floras Skoleejendom ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Floras Skoleejendom ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsepåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

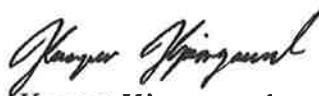
Rødovre, den 6. maj 2019

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Personaleomkostninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger. Inventaranskaffelser under kr. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme fastsættes dagsværdien på dette grundlag. Hvis det vurderes at dette grundlag ikke er anvendeligt, opgøres dagsværdien på basis af en fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 8% og 12%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Debitorer og tilgodehavender er målt individuelt og nødvendige hensættelser til tab er foretaget.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	557.070	65.751
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>150.932</u>
		557.070	216.683
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	557.070	216.683
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	557.070	216.683
	Renteindtægter	0	0
	Renteindtægter, koncern	101.716	69.342
	Renteudgifter	<u>-40.137</u>	<u>-31.674</u>
	<b>Resultat før skat</b>	618.649	254.351
2	Beregnet selskabsskat	<u>-136.103</u>	<u>-55.957</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>482.546</u>	<u>198.394</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	482.546	198.394
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>482.546</u>	<u>198.394</u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	<u>3.639.317</u>	<u>3.198.420</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.639.317</u>	<u>3.198.420</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.639.317</u>	<u>3.198.420</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>9.339.317</u></u>	<u><u>8.898.420</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	4.779.819	4.297.273
	Afsat udbytte	0	0
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.904.819</u>	<u>4.422.273</u>
2	Udskudt skat	959.341	957.721
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>959.341</u>	<u>957.721</u>
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.819.264	3.138.259
	Deposita	347.160	347.160
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.166.424</u>	<u>3.485.419</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	134.483	21.132
	Anden gæld	14.250	11.875
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>308.733</u>	<u>33.007</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.475.157</u>	<u>3.518.426</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>9.339.317</u>	<u>8.898.420</u>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	134.483	21.132
Udskudt skat, regulering	<u>1.620</u>	<u>34.825</u>
	<u>136.103</u>	<u>55.957</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>959.341</u>	<u>957.721</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		2.904.248
Tilgang i året		0
Afgang i året		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>		<u>2.904.248</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018		2.795.752
Opskrivninger i året		0
Opskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>		<u>2.795.752</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>		<u>5.700.000</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 5.300.000.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 9,50%. Ejendommene består i erhvervslejemål.

#### 4 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	4.297.273	0	4.422.273
Årets resultat	0	482.546	0	482.546
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>125.000</u>	<u>4.779.819</u>	<u>0</u>	<u>4.904.819</u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Restgæld</u> <u>ultimo</u>	<u>Afdrag</u> <u>indenfor 1 år</u>	<u>Langfristet</u> <u>andel</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.979.264</u>	<u>160.000</u>	<u>2.819.264</u>	<u>2.179.264</u>

#### 6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Juuls Skoleejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Der er tinglyst 1 realkreditpantebrev. Kreditor er Nykredit Realkredit A/S. Ejendommen er pantsat som sikkerhed for gældsforpligtelserne. Gældens samlede hovedstol andrager kr. 3.360.000.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

