


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))

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Floras Skoleejendom ApS

Voldmestergade 24, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 82 56 40

#### Årsrapport for 2017

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 15/5 2018.



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 2017.

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

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2. maj 2018

**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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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 revisorer's 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 2. maj 2018

### **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.

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 produktionsomkostninger 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. 13.200 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 omkosninger 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	65.751	-389.709
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>150.932</u>	<u>150.000</u>
		216.683	-239.709
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	216.683	-239.709
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	216.683	-239.709
	Renteindtægter	0	0
	Renteindtægter, koncern	69.342	0
	Renteudgifter	<u>-31.674</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	254.351	-239.709
2	Beregnet selskabsskat	<u>-55.957</u>	<u>130.731</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>198.394</u></u>	<u><u>-108.978</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	198.394	-108.978
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>198.394</u></u>	<u><u>-108.978</u></u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>5.700.000</u>	<u>5.450.000</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.700.000</u>	<u>5.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.700.000</u>	<u>5.450.000</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	3.198.420	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>86.484</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.198.420</u>	<u>86.484</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.198.420</u>	<u>86.484</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>8.898.420</u></u>	<u><u>5.536.484</u></u>

**Balance pr. 31/12 2017**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	4.297.273	4.098.879
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.422.273</u>	<u>4.223.879</u>
2	Udskudt skat	<u>957.721</u>	<u>922.896</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>957.721</u>	<u>922.896</u>
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.138.259	0
	Deposita	<u>347.160</u>	<u>0</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.485.419</u>	<u>0</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	317.013
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	21.132	0
	Anden gæld	<u>11.875</u>	<u>72.696</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>33.007</u>	<u>389.709</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.518.426</u>	<u>389.709</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>8.898.420</u>	<u>5.536.484</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	21.132	-86.484
Udskudt skat, regulering	<u>34.825</u>	<u>-44.247</u>
	<u>55.957</u>	<u>-130.731</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>957.721</u>	<u>922.896</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017		2.805.180
Tilgang i året		99.068
Afgang i året		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>		<u>2.904.248</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017		2.644.820
Opskrivninger i året		150.932
Opskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>		<u>2.795.752</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>		<u>5.700.000</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 5.300.000.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2017 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 2017	125.000	4.098.879	0	4.223.879
Årets resultat	0	198.394	0	198.394
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>125.000</u>	<u>4.297.273</u>	<u>0</u>	<u>4.422.273</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>3.138.259</u>	<u>0</u>	<u>3.138.259</u>	<u>3.138.259</u>

**6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

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.

