

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



(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

## Floras Skoleejendom ApS

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

CVR-nr. 30 82 56 40

### Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 24/3 2021.

Dirigent

Mads-Frederik Juul Damgaard

## 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 2020.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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.

Vanløse, den 18. marts 2021

**Direktion**

Mads-Frederik Juul Damgaard



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Floras Skoleejendom ApS for regnskabsåret 2020 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 18. marts 2021

### **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 anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Inventaranskaffelser under kr. 14.100 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.

### **Likvide beholdninger**

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

### **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 2020

Note		2020	2019
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	667.549	495.968
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
		<u>667.549</u>	<u>495.968</u>
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	0	0
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>667.549</u>	<u>495.968</u>
	Renteindtægter	0	0
	Renteindtægter, koncern	119.241	113.981
	Renteudgifter	-31.486	-33.105
	<b>Resultat før skat</b>	<u>755.304</u>	<u>576.844</u>
2	Beregnet selskabsskat	<u>-166.167</u>	<u>-126.905</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>589.137</u></u>	<u><u>449.939</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-3.610.863	449.939
	Udbytte	<u>4.200.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>589.137</u></u>	<u><u>449.939</u></u>

Balance pr. 31/12 2020

Note		31/12 2020	31/12 2019
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>5.928.599</u>	<u>5.928.599</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.928.599</u>	<u>5.928.599</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.928.599</u>	<u>5.928.599</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	<u>4.184.764</u>	<u>3.714.737</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>4.184.764</u>	<u>3.714.737</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.184.764</u>	<u>3.714.737</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>10.113.363</u>	<u>9.643.336</u>

**Balance pr. 31/12 2020**

Note	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Overført til næste år	1.618.895 5.229.758
	Afsat udbytte	4.200.000 0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.943.895 5.354.758</b>
2	Udskudt skat	966.604 962.972
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>966.604 962.972</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.494.129 2.656.882
	Deposita	370.950 370.950
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.865.079 3.027.832</b>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	160.000 160.000
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	162.535 123.274
	Anden gæld	15.250 14.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>337.785 297.774</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.202.864 3.325.606</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.113.363 9.643.336</b>
5	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>	



## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	162.535	123.274
Udskudt skat, regulering	<u>3.632</u>	<u>3.631</u>
	<u>166.167</u>	<u>126.905</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>966.604</u>	<u>962.972</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2020		3.132.847
Tilgang i året		0
Afgang i året		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2020</b>		<u>3.132.847</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2020		2.795.752
Opskrivninger i året		0
Opskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2020</b>		<u>2.795.752</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2020</b>		<u>5.928.599</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 5.300.000.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på 9,50%. Ejendommene består i erhvervslejemål.

<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	<u>ultimo</u>	<u>indenfor 1 år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.654.129</u>	<u>160.000</u>	<u>2.494.129</u>	<u>1.854.129</u>

## **5 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.