

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



(CVR-nr. 37999687)

Floras Skoleejendom ApS

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

CVR-nr. 30 82 56 40

Årsrapport for 2021

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 7/4 2022.

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 2021.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 7. april 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, 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 revisors 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 7. april 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32, 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 omkostninger.

Indtægtskriterium

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

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 anskaffelsessværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

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, fratrullet 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 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	546.530	667.549
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		546.530	667.549
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	546.530	667.549
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	30.384	119.241
	Andre finansielle omkostninger	<u>-29.862</u>	<u>-31.486</u>
	Resultat før skat	547.052	755.304
2	Beregnet selskabsskat	<u>-120.351</u>	<u>-166.167</u>
	Årets resultat	<u><u>426.701</u></u>	<u><u>589.137</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	426.701	-3.610.863
	Udbytte	<u>0</u>	<u>4.200.000</u>
		<u><u>426.701</u></u>	<u><u>589.137</u></u>

Balance pr. 31/12 2021

Note		31/12 2021	31/12 2020
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>5.928.599</u>	<u>5.928.599</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.928.599</u>	<u>5.928.599</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.928.599</u>	<u>5.928.599</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	<u>171.707</u>	<u>4.184.764</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>171.707</u>	<u>4.184.764</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>171.707</u>	<u>4.184.764</u>
	Aktiver i alt	<u><u>6.100.306</u></u>	<u><u>10.113.363</u></u>

Balance pr. 31/12 2021

Note		31/12 2021	31/12 2020
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	2.045.596	1.618.895
	Afsat udbytte	0	4.200.000
	Egenkapital i alt	<u>2.170.596</u>	<u>5.943.895</u>
2	Udskudt skat	970.235	966.604
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>970.235</u>	<u>966.604</u>
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.321.005	2.494.129
	Deposita	337.500	370.950
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.658.505</u>	<u>2.865.079</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	170.000	160.000
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	116.720	162.535
	Anden gæld	14.250	15.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>300.970</u>	<u>337.785</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.959.475</u>	<u>3.202.864</u>
	Passiver i alt	<u>6.100.306</u>	<u>10.113.363</u>
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2021	2020		
	kr.	kr.		
1 Personaleudgifter				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Beregnede skatter				
Beregnet selskabsskat	116.720	162.535		
Udskudt skat, regulering	<u>3.631</u>	<u>3.632</u>		
	<u>120.351</u>	<u>166.167</u>		
Den samlede udskudte skat andrager	<u>970.235</u>	<u>966.604</u>		
3 Materielle anlægsaktiver				
		Investerings-		
		<u>ejendomme</u>		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021		3.132.847		
Tilgang i året		0		
Afgang i året		<u>0</u>		
Anskaffelsessum pr. 31/12 2021		<u>3.132.847</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2021		2.795.752		
Opskrivninger i året		0		
Opskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2021		<u>2.795.752</u>		
Bogført værdi pr. 31/12 2021		<u>5.928.599</u>		
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 5.300.000.				
Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på 9,50%. Ejendomme består i erhvervslejemål.				
4 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	<u>ultimo</u>	<u>indenfor 1 år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.491.005	170.000	2.321.005	1.641.005

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Juuls Skoleejendomme ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets 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.

PENNEO

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

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

Mads-Frederik Juul Damgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-954872290825

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-04-13 13:21:08 UTC

NEM ID 

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-04-14 09:54:20 UTC

NEM ID 

Mads-Frederik Juul Damgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-954872290825

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-04-14 16:01:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MTBJ4-XDMWU-73FDK-LNUGE-50TU0-UG5DU

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>