

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Floras Skoleejendom ApS

Nitivej 10, 33., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 82 56 40

## Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 3/5 2023.

---

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 2022.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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.

Frederiksberg, den 3. maj 2023

### **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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 3. maj 2023

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

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

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme 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**

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 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 2022

Note	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	199.343	546.530
	<u>0</u>	<u>0</u>
	199.343	546.530
<b>Udgifter</b>		
1	<u>0</u>	<u>0</u>
	199.343	546.530
<b>Resultat før finansiering</b>		
	3.178	30.384
	<u>-26.728</u>	<u>-29.862</u>
	175.793	547.052
2	<u>-38.675</u>	<u>-120.351</u>
	<u>137.118</u>	<u>426.701</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
	137.118	426.701
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>137.118</u>	<u>426.701</u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
	<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>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>111.437</u>	<u>171.707</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>111.437</u>	<u>171.707</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>111.437</u>	<u>171.707</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>6.040.036</u></u>	<u><u>6.100.306</u></u>

## Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	2.182.714	2.045.596
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.307.714</u>	<u>2.170.596</u>
2 Hensættelser til udskudt skat	<u>973.867</u>	<u>970.235</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>973.867</u>	<u>970.235</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.156.899	2.321.005
Deposita	<u>381.000</u>	<u>337.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.537.899</u>	<u>2.658.505</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	169.000	170.000
Gæld til kreditinstitutter	1.888	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	35.043	116.720
Anden gæld	<u>14.625</u>	<u>14.250</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>220.556</u>	<u>300.970</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.758.455</u>	<u>2.959.475</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>6.040.036</u>	<u>6.100.306</u>
5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2022	2021		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Beregnede skatter</b>				
Beregnet selskabsskat	35.043	116.720		
Udskudt skat, regulering	<u>3.632</u>	<u>3.631</u>		
	<u>38.675</u>	<u>120.351</u>		
Den samlede udskudte skat andrager	<u>973.867</u>	<u>970.235</u>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		<u>3.132.847</u>		
Tilgang i året		0		
Afgang i året		<u>0</u>		
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>		<u>3.132.847</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022		2.795.752		
Opskrivninger i året		0		
Opskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>		
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>2.795.752</u>		
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>		<u>5.928.599</u>		
Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 5.300.000.				
Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2022 værdiansat ud fra et afkastkrav på 9,50%. Ejendomme består i erhvervslejemål.				
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.325.899</u>	<u>169.000</u>	<u>2.156.899</u>	<u>1.535.214</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.

# PENNEO

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

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

## Mads-Frederik Juul Damgaard

Direktør

Serienummer: 0baf8e28-4032-4830-ad54-290fc082d5fa

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-05-22 13:10:13 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-05-22 13:11:38 UTC



## Mads-Frederik Juul Damgaard

Dirigent

Serienummer: 0baf8e28-4032-4830-ad54-290fc082d5fa

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-05-22 13:12:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5ZNH7-M8N8Z-34V02-EZAE2-WUM3E-5T075

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>