

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

Voldmestergade 24, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 82 56 40

### Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 15/4 2020.

---

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 2019.

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

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 15. april 2020

**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 2019 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 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 15. april 2020

### **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. 13.800 pr. stk. udgiftsføres 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**

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 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	495.968	557.070
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		495.968	557.070
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	495.968	557.070
	Renteindtægter	0	0
	Renteindtægter, koncern	113.981	101.716
	Renteudgifter	<u>-33.105</u>	<u>-40.137</u>
	<b>Resultat før skat</b>	576.844	618.649
2	Beregnet selskabsskat	<u>-126.905</u>	<u>-136.103</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>449.939</u></u>	<u><u>482.546</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	449.939	482.546
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>449.939</u></u>	<u><u>482.546</u></u>

### Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>5.928.599</u>	<u>5.700.000</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.928.599</u>	<u>5.700.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.928.599</u>	<u>5.700.000</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	<u>3.714.737</u>	<u>3.639.317</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.714.737</u>	<u>3.639.317</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.714.737</u>	<u>3.639.317</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>9.643.336</u></u>	<u><u>9.339.317</u></u>

## Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	5.229.758	4.779.819
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.354.758</u>	<u>4.904.819</u>
2	Udskudt skat	<u>962.972</u>	<u>959.341</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>962.972</u>	<u>959.341</u>
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.656.882	2.819.264
	Deposita	<u>370.950</u>	<u>347.160</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.027.832</u>	<u>3.166.424</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	160.000
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	123.274	134.483
	Anden gæld	<u>14.500</u>	<u>14.250</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>297.774</u>	<u>308.733</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.325.606</u>	<u>3.475.157</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>9.643.336</u>	<u>9.339.317</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	123.274	134.483
Udskudt skat, regulering	<u>3.631</u>	<u>1.620</u>
	<u>126.905</u>	<u>136.103</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>962.972</u>	<u>959.341</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019		2.904.248
Tilgang i året		228.599
Afgang i året		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2019</b>		<u>3.132.847</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2019		2.795.752
Opskrivninger i året		0
Opskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019</b>		<u>2.795.752</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2019</b>		<u>5.928.599</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 5.300.000.

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2019 værdiansat ud fra et afkastkrav på 9,50%. Ejendommene består i erhvervslejemål.

#### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	125.000	4.779.819	0	4.904.819
Årets resultat	<u>0</u>	<u>449.939</u>	<u>0</u>	<u>449.939</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>125.000</u>	<u>5.229.758</u>	<u>0</u>	<u>5.354.758</u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.816.882</u>	<u>160.000</u>	<u>2.656.882</u>	<u>2.016.882</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.



# 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.”

## Christopher Moyell Juul

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-217804983049

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-04-15 13:26:33Z

NEM ID 

## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-04-15 13:28:28Z

NEM ID 

## Christopher Moyell Juul

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-217804983049

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-04-15 13:43:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E6Y1A-M0C8N-2UG0E-61LQP-NZTZ7-P5QY5

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](mailto: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>