

&flex Co. ApS

**Knudlundvej 1
8653 Them**

CVR-nr. 36 56 01 93

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. marts 2024

Karsten S. Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	5
Balance pr. 30. september 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for &lflex Co. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 31. marts 2024

Direktion

Karsten Selchow Poulsen
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i &lflex Co. ApS

Vi har opstillet årsrapporten for &lflex Co. ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aalborg, den 31. marts 2024

ATTIRI
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
mne28659

&lflex Co. ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet	&lflex Co. ApS Knudlundvej 1 8653 Them
	CVR-nr.: 36 56 01 93
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
	Stiftet: 1. marts 2015
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Silkeborg
Direktion	Karsten Selchow Poulsen, adm. direktør
Revisor	ATTIRI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab K. Christensens Vej 6, st., tv. 9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, øvrige investeringer og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse
1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		557.407	514.867
Resultat før finansielle poster		557.407	514.867
Finansielle indtægter		2.703.258	0
Finansielle omkostninger		<u>-335.689</u>	<u>-195.365</u>
Resultat før skat		2.924.976	319.502
Skat af årets resultat		<u>-644.679</u>	<u>-72.511</u>
Årets resultat		<u>2.280.297</u>	<u>246.991</u>
Overført resultat		<u>2.280.297</u>	<u>246.991</u>
		<u>2.280.297</u>	<u>246.991</u>

&flex Co. ApS

Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		17.100.000	17.100.000
Materielle anlægsaktiver	1	17.100.000	17.100.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.488.460	1.488.460
Finansielle anlægsaktiver		1.488.460	1.488.460
Anlægsaktiver i alt		18.588.460	18.588.460
Andre tilgodehavender		0	16.361
Periodeafgrænsningsposter		0	6.424
Tilgodehavender		0	22.785
Likvide beholdninger		15.652	61.231
Omsætningsaktiver i alt		15.652	84.016
Aktiver i alt		18.604.112	18.672.476

Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.293.584	1.013.287
Egenkapital		3.343.584	1.063.287
Hensættelse til udskudt skat		42.546	42.546
Hensatte forpligtelser i alt		42.546	42.546
Gæld til realkreditinstitutter		9.549.061	11.653.178
Langfristede gældsforpligtelser	2	9.549.061	11.653.178
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	350.000	360.000
Modtagne forudbetalinger		8.473	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.041	24.549
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.098.124	4.829.715
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.113	265
Skyldigt sambeskatningsbidrag		644.679	243.609
Anden gæld		446.491	447.327
Kortfristede gældsforpligtelser		5.668.921	5.913.465
Gældsforpligtelser i alt		15.217.982	17.566.643
Passiver i alt		18.604.112	18.672.476
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	1.013.287	1.063.287
Årets resultat	0	2.280.297	2.280.297
Egenkapital 30. september 2023	50.000	3.293.584	3.343.584

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022	17.055.076
Kostpris 30. september 2023	17.055.076
Værdireguleringer 1. oktober 2022	44.924
Værdireguleringer 30. september 2023	44.924
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	17.100.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er vurderet med baggrund i såvel realiserede og budgetterede nettolejeindtægt på t.kr. 940.

Selskabet ejer udlejningsejendom beliggende centralt i Aarhus. Ved værdiansættelsen er anvendt kapitaliseringsfaktor på 4,5%, som med baggrund i markedssituationen vurderes pålidelig og markedskonform.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastlæggelse af dagsværdi af investeringsejendomme. Usikkerheden afspejler markedsudsving for prisfastsættelse af investeringsejendommen, herunder beliggenhed, afkast og finansieringsmuligheder m.v.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 6 % og 7% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 10 % og 11 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 0,75 % og 1,25 % af lejeindtægterne.

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023, er der anvendt ey afkastkrav på 4,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	19.200.000	17.100.000	15.400.000
Ændring i dagsværdi	2.100.000	0	-1.700.000

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.013.178	9.899.061	350.000	8.386.000
	12.013.178	9.899.061	350.000	8.386.000

Noter

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alfex Invest Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der afgivet pant i ejendom, restgæld pr. statusdag udgør t.kr. 9.899. Ejendommen har en bogført værdi af t.kr. 17.100.

Der er derudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for &lflex Co. ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge visse anbefalinger i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indtægtsføres svarende til den del, der vedrører regnskabsåret. Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karsten Selchow Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Selchow Poulsen

Direktør

ID: dc67b571-fb0a-4d9d-a733-2b3f00288ce4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2024 kl.: 17:23:36

Underskrevet med MitID



Jesper Ovesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Ovesen

Revisor

ID: 1a7efaa7-4603-4ba6-bc01-76e437af19de

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2024 kl.: 17:27:55

Underskrevet med MitID



Karsten Selchow Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Selchow Poulsen

Dirigent

ID: dc67b571-fb0a-4d9d-a733-2b3f00288ce4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2024 kl.: 17:28:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6193b5ssHm251671370

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.