

**Floras Roof ApS**  
**Hellevangen 45, 2760 Måløv**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 37 10 82 43**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

**Bjørn Skouenby**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Floras Roof ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 28. juni 2024

**Direktion**

Bjørn Skouenby  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Floras Roof ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Floras Roof ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Floras Roof ApS  
Hellevangen 45  
2760 Måløv

CVR-nr.: 37 10 82 43

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bjørn Skouenby, direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 245.687 kr. mod 486.424 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -204.123 kr. mod -483.452 kr. sidste år.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne jf. SLL §119. Ledelsen og selskabets ultimative ejer har oplyst, at den fornødne likviditet vil blive stillet til rådighed, for at selskabet kan fortsætte yderligere 12 måneder.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb der har påvirket regnskabet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>245.687</b>	<b>486.424</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-104.490</u>	<u>-104.490</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>141.197</b>	<b>381.934</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-345.320</u>	<u>-865.386</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-204.123</b>	<b>-483.452</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-204.123</u></b>	<b><u>-483.452</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-204.123</u>	<u>-483.452</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-204.123</u></b>	<b><u>-483.452</u></b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	7.561.450	7.640.680
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.995	65.255
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.601.445</u>	<u>7.705.935</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.601.445</u></b>	<b><u>7.705.935</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>25.116</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>25.116</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.601.445</u></b>	<b><u>7.731.051</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.319.540	-1.115.417
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.269.540</b>	<b>-1.065.417</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.984.521	2.113.197
Kreditinstitutter i øvrigt	4.326.111	4.326.111
Deposita	48.550	93.585
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.359.182</u>	<u>6.532.893</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	128.592	128.260
Gæld til pengeinstitutter	4.792	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.344.343	2.065.100
Anden gæld	22.950	35.400
Periodeafgrænsningsposter	11.126	34.815
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.511.803</u>	<u>2.263.575</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.870.985</b>	<b>8.796.468</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.601.445</b>	<b>7.731.051</b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-631.965	-581.965
Årets overførte overskud eller underskud	0	-483.452	-483.452
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-1.115.417	-1.065.417
Årets overførte overskud eller underskud	0	-204.123	-204.123
	<b>50.000</b>	<b>-1.319.540</b>	<b>-1.269.540</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	35.904
Andre finansielle omkostninger	<u>345.320</u>	<u>829.482</u>
	<b><u>345.320</u></b>	<b><u>865.386</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>7.923.024</u>	<u>7.923.024</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>7.923.024</u></b>	<b><u>7.923.024</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-282.344	-203.114
Årets afskrivninger	<u>-79.230</u>	<u>-79.230</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-361.574</u></b>	<b><u>-282.344</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>7.561.450</u></b>	<b><u>7.640.680</u></b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	126.300	238.071
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-111.771</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>126.300</u></b>	<b><u>126.300</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-61.045	-35.785
Årets afskrivninger	<u>-25.260</u>	<u>-25.260</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-86.305</u></b>	<b><u>-61.045</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>39.995</u></b>	<b><u>65.255</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.113.113	2.241.457
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-128.592</u>	<u>-128.260</u>
	<u><b>1.984.521</b></u>	<u><b>2.113.197</b></u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.652 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.561 t.kr.

Der er privatpantebrev 5.500 t.kr. samt et anden hæftelse til ejerforeningen Floas Allé, 44 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**6. Eventualposter****Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på TDKK 960.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Investeringselskabet af 12. juni 2013 ApS, CVR-nr. 35379185, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde renter og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Floras Roof ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0-8 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Floras Roof ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 underskud, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.