



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

FLEX, ODDERVEJ 57, 8270 HØJBJERG APS

ODDERVEJ 57B KL., 8270 HØJBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2019

Poul Kristensen

CVR-NR. 37 17 19 72

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FLEX, Oddervej 57, 8270 Højbjerg ApS Oddervej 57B kl. 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 37 17 19 72 Stiftet: 19. oktober 2015 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Heine Frommelt Poul Kristensen Mads Edvard Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C
Advokat	Klaus Antonsen Dalgas Avenue 42 8100 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for FLEX, Oddervej 57, 8270 Højbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. maj 2019

Direktion:

Heine Frommelt

Poul Kristensen

Mads Edvard Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i FLEX, Oddervej 57, 8270 Højbjerg ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FLEX, Oddervej 57, 8270 Højbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores påtegning henledes opmærksomheden på noten i regnskabet vedr "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Beløbet udgør 162 tkr.

Aarhus, den 24. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9296

Tom Gajda Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35621

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udføre ejendomsinvestering og -administration.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav og/eller en ekstern valuarvurdering, hvor denne foreligger.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for investeringsejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau. Selskabets ledelse har forespurgt en professionel ekstern part om en indikativ dagsværdi. Denne vurdering har ledelsen taget med i betragtning i forbindelse med værdiansættelsen.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af investeringsejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af investeringsejendommens dagsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har i årets løb været en opskrivning af selskabets investeringsejendomme på i alt 700 tkr.

Årets udvikling og resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		406.975	-295.794
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		700.475	410.051
DRIFTSRESULTAT		1.107.450	114.257
Andre finansielle indtægter.....		11.576	2.411
Andre finansielle omkostninger.....		-383.896	-365.999
RESULTAT FØR SKAT		735.130	-249.331
Skat af årets resultat.....	1	-161.729	54.531
ÅRETS RESULTAT		573.401	-194.800
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		337.210	0
Overført resultat.....		236.191	-194.800
I ALT		573.401	-194.800

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom.....		16.500.000	15.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.500.000	15.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.500.000	15.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	1.200
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		218.881	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	53.836
Andre tilgodehavender.....		53.911	53.911
Tilgodehavender.....		272.792	108.947
Likvide beholdninger.....		619	129.092
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		273.411	238.039
AKTIVER.....		16.773.411	15.838.039
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		42.815	-193.376
Forslag til udbytte.....		337.210	0
EGENKAPITAL.....	3	430.025	-143.376
Hensættelse til udskudt skat.....		107.893	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		107.893	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.677.633	7.782.019
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		250.920	166.920
Ansvarlig lånekapital.....		2.468.752	2.373.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.397.305	10.322.739
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	110.000	110.000
Gæld til pengeinstitutter.....		12.228	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.750	190.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.674.510	5.354.676
Anden gæld.....		0	4.000
Periodeafgrænsningsposter.....		7.700	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.838.188	5.658.676
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.235.493	15.981.415
PASSIVER.....		16.773.411	15.838.039
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	161.729	-54.531	
	161.729	-54.531	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen om	2
Kostpris 1. januar 2018.....	14.946.253	
Tilgang.....	199.525	
Kostpris 31. december 2018.....	15.145.778	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	653.747	
Årets værdireguleringer.....	700.475	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	1.354.222	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	16.500.000	

Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommen er en udlejningsejendom i Højbjerg. Der foreligger mæglervurdering, hvor der er forudsat startafkast på 3,25% på baggrund af forventning om byggeretter, der vil give ejendomme et væsentligt potentiale.

Ledelsen har valgt at indregne ejendommen til 16,5 mio., svarende til mæglervurderingen med fradrag på ca. 10% til afholdelse af diverse omkostninger og forventet nedslag. Dette svarer til et afkast på ca. 3,50%,

Følsomhedsberegning boligejendom:

Afkastkrav 3,50%, tkr. 16.500

Afkastkrav 3,75%, tkr. 15.530

Afkastkrav 4,00%, tkr. 14.560

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	-193.376	0	-143.376	
Forslag til resultatdisponering.....		236.191	337.210	573.401	
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	42.815	337.210	430.025	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	7.787.633	110.000	7.375.766	7.892.019	110.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....	250.920	0	250.920	166.920	0
Ansvarlig lånekapital.....	2.468.752	0	0	2.373.800	0
	10.507.305	110.000	7.626.686	10.432.739	110.000

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 7.787 tkr. er givet pant i ejendom med bogført værdi på 16.500 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

6

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav og/eller en ekstern valuarvurdering, hvor denne foreligger.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for investeringsejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau. Selskabets ledelse har forespurgt en professionel ekstern part om en indikativ dagsværdi. Denne vurdering har ledelsen taget med i betragtning i forbindelse med værdiansættelsen.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af investeringsejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af investeringsejendommens dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FLEX, Oddervej 57, 8270 Højbjerg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme i form af reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt selskabets andel af varme- og fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringseejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav eller en mægler vurdering, hvor denne foreligger.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.