

Flex Estate ApS

Industrivej 25, st
3300 Frederiksværk

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/06/2019

Kim Bang
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Flex Estate ApS
Industrivej 25, st
3300 Frederiksværk

CVR-nr: 38619160

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for Flex Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederiksværk, den 12/06/2019

Direktion

Kim Bang

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter er investering, herunder i fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 – 31.12.18 udviser et resultat på DKK . 38.354 mod kr. 1.802 i regnskabsåret 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK. 386.051.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægterne, driftsomkostninger ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrører. Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes eksklusive moms og afgifter

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration,

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende

brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25 %
Grunde afskrives ikke		

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Finansielle indtægter og omkostninger

r Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver der omfatter grunde og bygninger måles i balancen til kostpris, med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor. Ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsevnen for at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontant beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller

Skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		194.680	54.993
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-38.757	-11.433
Resultat af ordinær primær drift		155.923	43.560
Øvrige finansielle omkostninger		-104.197	-41.758
Ordinært resultat før skat		51.726	1.802
Skat af årets resultat	1	-13.272	0
Årets resultat		38.454	1.802
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		38.454	1.802
I alt		38.454	1.802

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		3.300.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.300.000	3.200.000
Anlægsaktiver i alt		3.300.000	3.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.500	0
Tilgodehavende skat		30.000	0
Tilgodehavender i alt		33.500	0
Likvide beholdninger		1.681.542	147.115
Omsætningsaktiver i alt		1.715.042	147.115
Aktiver i alt		5.015.042	3.347.115

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Andre reserver		295.795	419.367
Overført resultat		40.256	1.802
Egenkapital i alt		386.051	471.169
Hensættelse til udskudt skat		96.701	118.300
Hensatte forpligtelser i alt		96.701	118.300
Gæld til realkreditinstitutter		1.277.919	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.277.919	0
Gæld til realkreditinstitutter		68.849	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.185.522	2.757.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.254.371	2.757.646
Gældsforpligtelser i alt		4.532.290	2.757.646
Passiver i alt		5.015.042	3.347.115

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	13272	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>13572</u>	<u>0</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2673766
Tilgang	29720
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>2.673.268</u>
Opskrivninger primo	557667
Årets opskrivning	-158443
Opskrivninger ultimo	<u>537.667</u>
Af- og nedskrivning primo	111433
Årets afskrivning	38757
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>11.433</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>

Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr .31.12.18 2.972.776

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.346.768	68.849	1.277.919	1.081.391
	1346768	68.419	1.277.919	1.091.291

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.347 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 2.750 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld. Gælden udgør på balancedagen t.DKK 3.061. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 3.300.