

Flex Estate ApS

Industrivej 25, st
3300 Frederiksværk

Årsrapport
4. maj 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2018

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: 04/05/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for Flex Estate ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er min opfattelse at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiversamt finansielle stilling p
pr 31.12.17 samt resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 04.05.17 – 31.12.17-

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold der omtales.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 30/05/2018

Direktion

Kim Bang

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter er investering, herunder i fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 04.05.17 – 31.12.17 udviser et resultat på DKK . 1.802 Balancen viser en egenkapital på DKK. 471.169.

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.

Da regnskabsåret 2017 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontant beholdninger.

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 4. maj 2017 - 31. dec. 2017

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

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. |
|---|----------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 3.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1 | 3.200.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.200.000 |
| Likvide beholdninger | | 147.115 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 147.115 |
| Aktiver i alt | | 3.347.115 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. |
|--|------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 50.000 |
| Andre reserver | | 419.367 |
| Overført resultat | | 1.802 |
| Egenkapital i alt | | 471.169 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 118.300 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 118.300 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .. | | 2.757.646 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.757.646 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.757.646 |
| Passiver i alt | | 3.347.115 |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 0 |
| Tilgang | 2.673.268 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | 2.673.268 |
| Opskrivninger primo | 0 |
| Årets opskrivning | 537.667 |
| Opskrivninger ultimo | 537.667 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 |
| Årets afskrivning | 11.433 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 11.433 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.200.000 |

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld DKK 2.702 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.200