

---

# *Flarup Ejendomme ApS*

Blangstrupvej 28, 5610 Assens

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 41 52 11 04

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/6 2024

Jens Peter Holland  
Flarup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Flarup Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 28. juni 2024

**Direktion**

Jens Peter Holland Flarup  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Flarup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Flarup Ejendomme 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 og noter, herunder 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Odense M, den 28. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mette Holy Jørgensen

statsautoriseret revisor

mne34359

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Flarup Ejendomme ApS  
Blangstrupvej 28  
5610 Assens  
Telefon: 63745500  
CVR-nr: 41 52 11 04  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Assens

**Direktion** Jens Peter Holland Flarup

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>547.167</b>	<b>664.577</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-241.015	-169.366
Andre driftsomkostninger		-13.667	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>292.485</b>	<b>495.211</b>
Finansielle indtægter	2	29.238	412.770
Finansielle omkostninger		-353.058	-182.401
<b>Resultat før skat</b>		<b>-31.335</b>	<b>725.580</b>
Skat af årets resultat	3	3.267	-161.490
<b>Årets resultat</b>		<b>-28.068</b>	<b>564.090</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-28.068	564.090
	<b>-28.068</b>	<b>564.090</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		9.430.679	9.520.617
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		267.310	73.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>9.697.989</b>	<b>9.594.284</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.697.989</b>	<b>9.594.284</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		160.536	415.446
<b>Tilgodehavender</b>		<b>160.536</b>	<b>415.446</b>
Likvide beholdninger		42.955	59.964
Omsætningsaktiver		203.491	475.410
<b>Aktiver</b>		<b>9.901.480</b>	<b>10.069.694</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.443.222	4.471.290
<b>Egenkapital</b>		<b>4.483.222</b>	<b>4.511.290</b>
Hensættelse til udskudt skat		109.778	131.217
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>109.778</b>	<b>131.217</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.130.293	2.224.280
Kreditinstitutter		182.539	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.312.832</b>	<b>2.224.280</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	75.986	74.135
Kreditinstitutter	5	35.700	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.480	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.007	35.770
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.518.985	2.665.845
Selskabsskat		18.172	184.910
Deposita	5	262.050	242.000
Anden gæld		268	247
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.995.648</b>	<b>3.202.907</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.308.480</b>	<b>5.427.187</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.901.480</b>	<b>10.069.694</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	4.471.290	4.511.290
Årets resultat	0	-28.068	-28.068
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>4.443.222</b>	<b>4.483.222</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og drift af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.238	19.410
Andre finansielle indtægter	0	393.360
	<u>29.238</u>	<u>412.770</u>

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat  
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	18.172	178.068
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-21.439	-16.578
	<u>-3.267</u>	<u>161.490</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar  
Tilgang i årets løb  
Afgang i årets løb  
Kostpris 31. december

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	9.877.052	85.000
Tilgang i årets løb	84.247	334.138
Afgang i årets løb	0	-85.000
Kostpris 31. december	<u>9.961.299</u>	<u>334.138</u>

Ned- og afskrivninger 1. januar  
Årets afskrivninger  
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver  
Ned- og afskrivninger 31. december

Ned- og afskrivninger 1. januar	356.433	11.333
Årets afskrivninger	174.187	66.828
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-11.333
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>530.620</u>	<u>66.828</u>

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.430.679</u>	<u>267.310</u>
------------------------------------	------------------	----------------

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.038.623	2.076.261
Mellem 1 og 5 år	91.670	148.019
Langfristet del	2.130.293	2.224.280
Inden for 1 år	75.986	74.135
	<u>2.206.279</u>	<u>2.298.415</u>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	182.539	0
Langfristet del	182.539	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	35.700	0
	<u>218.239</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.231.800	3.808.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve	3.950.000	3.950.000

# Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jens Flarup Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flarup Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Jens Flarup Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.