

## FLW Ejendomme ApS

Havnen 25

4600 Køge

CVR-nr. 41 57 41 86

### Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. november 2024

---

Frantz Nicolas Llorente Weidemann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	10
Balance pr. 30. september 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for FLW Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 12. november 2024

### Direktion

Frantz Nicolas Llorente Weidemann  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i FLW Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for FLW Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. november 2024

ReVision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

Henrik Tange  
Statsautoriseret revisor  
mne30213

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	FLW Ejendomme ApS Havnen 25 4600 Køge
	CVR-nr.: 41 57 41 86
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
	Hjemsted: Køge
<b>Direktion</b>	Frantz Nicolas Llorente Weidemann, direktør
<b>Revisor</b>	ReVision+ Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Stokagervej 5 8240 Risskov
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 362.130, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på DKK 542.130.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FLW Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af omsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt 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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering 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.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.198.312</b>	<b>857.535</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-133.994</u>	<u>-133.994</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.064.318</b>	<b>723.541</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>65.267</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.129.585</b>	<b>723.541</b>
Finansielle indtægter	1	17.762	38.456
Finansielle omkostninger	2	<u>-683.039</u>	<u>-628.906</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>464.308</b>	<b>133.091</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-102.178</u>	<u>-33.770</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>362.130</u></b>	<b><u>99.321</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>362.130</u>	<u>99.321</u>
		<b><u>362.130</u></b>	<b><u>99.321</u></b>

## Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		17.700.000	13.406.138
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		914.552	1.048.546
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>18.614.552</u></b>	<b><u>14.454.684</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>18.614.552</u></b>	<b><u>14.454.684</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		557.699	1.146.011
Andre tilgodehavender		10.207	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		7.299	267.361
Periodeafgrænsningsposter		20.258	19.206
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>595.463</u></b>	<b><u>1.432.578</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>464.342</u></b>	<b><u>108.191</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.059.805</u></b>	<b><u>1.540.769</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>19.674.357</u></u></b>	<b><u><u>15.995.453</u></u></b>

## Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		502.130	140.000
<b>Egenkapital</b>		<b>542.130</b>	<b>180.000</b>
Hensættelse til udskudt skat		520.406	410.929
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>520.406</b>	<b>410.929</b>
Banker		4.335.114	2.165.812
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.335.114</b>	<b>2.165.812</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	170.000	204.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.511	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.871.729	12.903.998
Anden gæld		163.667	130.714
Periodeafgrænsningsposter		64.800	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.276.707</b>	<b>13.238.712</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.611.821</b>	<b>15.404.524</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.674.357</b>	<b>15.995.453</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	140.000	180.000
Årets resultat	0	362.130	362.130
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>502.130</b>	<b>542.130</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	40.679	80.679
Årets resultat	0	99.321	99.321
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>140.000</b>	<b>180.000</b>

## Noter

	2023/24	2022/23	
	DKK	DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.734	38.456	
Andre finansielle indtægter	28	0	
	<b>17.762</b>	<b>38.456</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	392.037	422.405	
Andre finansielle omkostninger	291.002	206.501	
	<b>683.039</b>	<b>628.906</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-7.299	-71.888	
Årets udskudte skat	109.477	105.658	
	<b>102.178</b>	<b>33.770</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld	Gæld	
	1. oktober 2023	30. september 2024	Afdrag næste år
	Gæld	Gæld	Restgæld
	1. oktober 2023	30. september 2024	efter 5 år
Banker	2.369.812	4.505.114	170.000
	<b>2.369.812</b>	<b>4.505.114</b>	<b>3.604.000</b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.937, deponeret til sikkerhed for bankgæld mv. Gælden udgør pr. 30. september 2024 t.kr. 4.533.