



PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

Flexkos ApS

Svend Aagesens Alle 10B, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 35 65 22 48

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

Nikolaj Hviid Schwartz
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Flexkos ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. juni 2025

Direktion

Nikolaj Hviid Schwartz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Flexkos ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flexkos ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Glostrup, den 30. juni 2025

PKF Munkebo Eriksen Funch

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
mne34335

Selskabsoplysninger

Selskabet

Flexkos ApS
Svend Aagesens Alle 10B
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 35 65 22 48
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
11. regnskabsår

Direktion

Nikolaj Hviid Schwartz

Revision

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Bankforbindelse

Sparekassen Danmark, Rådhuspladsen 45, 4., 1550 København V

Modervirksomhed

Flex A/S

Hovedtal

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	539	635	439	466	1.111
Resultat af primær drift	2.819	1.306	853	466	2.975
Finansielle poster, netto	-1.054	-976	-461	-531	-334
Årets resultat	1.377	257	309	-51	2.060
Balance:					
Balancesum	30.677	28.243	26.907	24.725	24.836
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	745	1.691	795	0
Egenkapital	10.856	9.479	9.222	8.914	8.965

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsinvestering samt dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.377 t.kr. mod 257 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flexkos ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Flexkos ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	538.501	635.206
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.280.193	670.513
Resultat før finansielle poster	2.818.694	1.305.719
Andre finansielle indtægter	17	2.718
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.053.557	-978.723
Resultat før skat	1.765.154	329.714
2 Skat af årets resultat	-388.498	-72.529
Årets resultat	1.376.656	257.185
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.376.656	257.185
Disponeret i alt	1.376.656	257.185

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>29.977.405</u>	<u>27.697.212</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.977.405</u>	<u>27.697.212</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.977.405</u>	<u>27.697.212</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	312.140	215.724
	Andre tilgodehavender	228.931	72.080
	Periodeafgrænsningsposter	<u>114.199</u>	<u>211.562</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>655.270</u>	<u>499.366</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.655</u>	<u>45.952</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>699.925</u>	<u>545.318</u>
	Aktiver i alt	<u>30.677.330</u>	<u>28.242.530</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	10.805.961	9.429.305
	Egenkapital i alt	10.855.961	9.479.305
Hensatte forpligtelser			
4	Hensættelser til udskudt skat	3.030.537	2.590.671
	Hensatte forpligtelser i alt	3.030.537	2.590.671
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.862.717	12.200.078
	Deposita	533.174	478.196
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.395.891	12.678.274
5	Kortfristet del af langfristet gæld	331.094	227.828
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	136.560	113.225
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	834.675	196.673
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.985.608	2.883.927
	Anden gæld	107.004	72.627
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.394.941	3.494.280
	Gældsforpligtelser i alt	16.790.832	16.172.554
	Passiver i alt	30.677.330	28.242.530
6	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	9.172.120	9.222.120
Årets overførte overskud eller underskud	0	257.185	257.185
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	9.429.305	9.479.305
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.376.656	1.376.656
	50.000	10.805.961	10.855.961

Noter

	2024	2023
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	140.510	199.825
Andre finansielle omkostninger	913.047	778.898
	1.053.557	978.723
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-51.368	-38.742
Årets regulering af udskudt skat	439.866	111.271
	388.498	72.529
	31/12 2024	31/12 2023
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	15.291.115	14.546.483
Tilgang i årets løb	0	744.632
Kostpris 31. december 2024	15.291.115	15.291.115
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	12.406.097	11.735.585
Årets regulering til dagsværdi	2.280.193	670.512
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	14.686.290	12.406.097
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	29.977.405	27.697.212

Selskabets investeringsejendomme består af 9 boligejendomme på i alt 2.503 m² beliggende i 4270 Høng, 2680 Solrød, 4593 Eskebjerg, 4200 Slagelse, 4682 Tureby og 4623 Lille Skensved.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, Løve Gl Landevej, Høng (%)	6
Afkastkrav, bolig, Kirsebærhaven, Solrød (%)	6
Afkastkrav, bolig, Finderupvej, Høng(%)	6
Afkastkrav, bolig, Posthusvej, Eskebjerg (%)	6
Afkastkrav, bolig, Blommehaven, Høng (%)	6
Afkastkrav, bolig, Solbjergvej, Høng (%)	6
Afkastkrav, bolig, Solbjergvej, Slagelse (%)	6
Afkastkrav, bolig, Turebyvej, Tureby(%)	6
Afkastkrav, bolig, Østergade, Lille Skensved(%)	6
Tomgangsprocent, bolig, Løve Gl Landevej, Høng (%)	1
Tomgangsprocent, bolig, Kirsebærhaven, Solrød (%)	1
Tomgangsprocent, bolig, Finderupvej, Høng(%)	1
Tomgangsprocent, bolig, Posthusvej, Eskebjerg (%)	62
Tomgangsprocent, bolig, Blommehaven, Høng (%)	1
Tomgangsprocent, bolig, Solbjergvej, Høng (%)	13
Tomgangsprocent, bolig, Solbjergvej, Slagelse (%)	44
Tomgangsprocent, bolig, Turebyvej, Tureby(%)	2
Tomgangsprocent, bolig, Østergade, Lille Skensved(%)	0
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	908
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	11.977

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 29.977 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.306 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.725 t.kr.

	31/12 2024	31/12 2023
4. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	2.590.671	2.479.400
Udskudt skat af årets resultat	439.866	111.271
	3.030.537	2.590.671
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	3.138.596	2.636.954
Omsætningsaktiver	-22.001	-13.863
Fremført underskud til næste år	-86.058	-32.420
	3.030.537	2.590.671

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.193.811	331.094	11.862.717	10.373.031
Deposita	533.174	0	533.174	533.174
	12.726.985	331.094	12.395.891	10.906.205

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	29.977.405
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.280.193

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.194 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 29.977 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mitoflex ApS, CVR-nr. 17 37 42 81, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Selskabet indgår i fællesregistrering for moms med Flex A/S, CVR-nr. 67 65 96 19, som det afregnede selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Den samlede, kendte nettoforpligtelse over for Skattestyrelsen fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.