

Flex A/S
Svend Aagesens Alle 10B, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 67 65 96 19
Årsrapport
2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023.

Nikolaj Hviid Schwartz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Flex A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 16. juni 2023

Direktion

Nikolaj Hviid Schwartz

Bestyrelse

Michael Torben Flex

Morten Falcon

Frederik Lønstrup Homann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Flex A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flex A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 regnskabsbrugere 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 16. juni 2023

PKF Munkebo Vindelev

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Peter Krogsrud Eriksen
Statsautoriseret revisor
mne34335

Selskabsoplysninger

Selskabet	Flex A/S Svend Aagesens Alle 10B 2650 Hvidovre CVR-nr.: 67 65 96 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 40. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Torben Flex Morten Falcon Frederik Lønstrup Homann
Direktion	Nikolaj Hviid Schwartz
Revision	PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark, Rådhuspladsen 45, 4., 1550 København V
Modervirksomhed	Mitoflex ApS
Dattervirksomheder	Bækkebo ApS, Hvidovre Flexkos ApS, Hvidovre Ejendomsselskabet Tulehøj ApS, Hvidovre Flexkos Administration ApS, Hvidovre XO Invest ApS, Hvidovre XXO Invest ApS, Hvidovre

Hovedtal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-3.450	99	159	33	79
Resultat af primær drift	-3.382	849	429	-506	-811
Finansielle poster, netto	-9.610	-210	-167	-210	-253
Årets resultat	-12.291	498	204	-559	-836
Balance:					
Balancesum	157.129	5.426	4.723	4.920	10.416
Investeringer i materielle anlægsaktiver	392	0	0	525	1.640
Egenkapital	144.884	1.493	995	791	1.349

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme, investering i værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 har været året med omstrukturering af koncernens selskaber og ejerkreds, samt skift af direktør. 2022 har således været konsoliderende, idet ledelsen har koncentreret sit arbejde om renovering og ombygning af allerede opkøbte udviklingsprojekter, gennemgribende vedligeholdelse og optimering af anlægsporteføljen i det hele taget.

Årets resultat efter skat udgør -12.291 t.kr. mod 498 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årsagen er primært, at der ikke har været realiseret nogle ejendomshandler, som er koncernens primære forretningsområde, derudover har koncernen måtte nedjustere sine omsætningsaktiver som en direkte konsekvens af markedsudviklingen.

Koncernen har således bevidst trukket på arbejdskapitalen og investeret i nuværende portefølje og forventer således at kunne profitere af dette i næstkommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning, har koncernen investeret i flere af koncernens aktivklasser, både materielle og finansielle anlægsaktiver. Muligheden herfor er bl.a. opstået efter det investerede arbejde i 2022, som har resulteret i en forbedret likvid position. Bl.a. kan nævnes, at koncernen i januar 2023 har indfriet et "SWAP" lån på 40 mDKK, med en realiseret bogført gevinst og dermed ændret koncernens passive risikoprofil, derudover har koncernen investeret i eksisterende og nye finansielle aktiver. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flex A/S 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 administration, lokaler, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstids-punktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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".

Investerings ejendomme 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 ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 Flex A/S 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttotab	-3.450.200	98.552
Værdiregulering af investeringsejendomme	237.121	911.167
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-168.741	-160.953
Resultat før finansielle poster	-3.381.820	848.766
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9.787.139	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.272.164	0
Andre finansielle indtægter	1.839.321	287
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.934.748	-210.167
Resultat før skat	-12.992.222	638.886
2 Skat af årets resultat	700.799	-140.598
Årets resultat	-12.291.423	498.288
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	498.288
Disponeret fra overført resultat	-12.291.423	0
Disponeret i alt	-12.291.423	498.288

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	394.015	329.105
4	Investeringsejendomme	4.915.025	4.519.948
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.309.040	4.849.053
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	35.773.263	0
6	Deposita	65.000	65.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	35.838.263	65.000
	Anlægsaktiver i alt	41.147.303	4.914.053
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	241.125	3.551
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.008.958	0
7	Udskudte skatteaktiver	238.700	0
	Andre tilgodehavender	14.960.767	473.417
	Periodeafgrænsningsposter	104.792	0
	Tilgodehavender i alt	98.554.342	476.968
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.395.192	0
	Værdipapirer i alt	8.395.192	0
	Likvide beholdninger	9.032.416	35.053
	Omsætningsaktiver i alt	115.981.950	512.021
	Aktiver i alt	157.129.253	5.426.074

Balance 31. december

Passiver			
Note		2022	2021
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	144.384.374	992.951
	Egenkapital i alt	144.884.374	1.492.951
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	82.134
	Hensatte forpligtelser i alt	0	82.134
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.155.413	633.040
	Deposita	102.330	142.364
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.257.743	775.404
8	Kortfristet del af langfristet gæld	32.574	49.441
	Gæld til pengeinstitutter	6.737.921	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	580.889	2.538
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.608.877	2.955.603
	Anden gæld	26.875	68.003
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.987.136	3.075.585
	Gældsforpligtelser i alt	12.244.879	3.850.989
	Passiver i alt	157.129.253	5.426.074
9 Oplysninger om dagsværdi			
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	494.663	994.663
Årets overførte overskud eller underskud	0	498.288	498.288
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	992.951	1.492.951
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.291.423	-12.291.423
Koncerntilskud	0	147.223.089	147.223.089
Regulering af renteswap	0	8.459.757	8.459.757
	500.000	144.384.374	144.884.374

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	148.780
Andre finansielle omkostninger	3.934.748	61.387
	3.934.748	210.167
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-381.366	-50.043
Årets regulering af udskudt skat	-320.834	190.641
Udenlandsk udbytteskat	1.401	0
	-700.799	140.598
	31/12 2022	31/12 2021
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	804.763	804.763
Tilgang i årets løb	233.651	0
Kostpris 31. december 2022	1.038.414	804.763
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-475.658	-314.705
Årets afskrivninger	-168.741	-160.953
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-644.399	-475.658
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	394.015	329.105

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	3.703.375	3.703.375
Tilgang i årets løb	157.956	0
Kostpris 31. december 2022	3.861.331	3.703.375
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	816.573	-94.594
Årets regulering til dagsværdi	237.121	911.167
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	1.053.694	816.573
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.915.025	4.519.948

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Kalundborg	Bolig	6
Tølløse	Bolig	3

Noter

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	45.560.402	0
Kostpris 31. december 2022	45.560.402	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-9.787.139	0
Opskrivninger 31. december 2022	-9.787.139	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	35.773.263	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Flex A/S
Bækkebo ApS, Hvidovre	100 %	8.624.114	-4.247.691	8.624.114
Flexkos ApS, Hvidovre	100 %	9.222.120	308.502	9.222.120
Ejendomsselskabet Tulehøj ApS, Hvidovre	100 %	12.811.517	-9.521.045	12.811.517
Flexkos Administration ApS, Hvidovre	100 %	289.392	-63.429	289.392
XO Invest ApS, Hvidovre	100 %	1.556.895	171.900	1.556.895
XXO Invest ApS, Hvidovre	100 %	3.269.225	3.564.625	3.269.225
		35.773.263	-9.787.138	35.773.263

31/12 2022 31/12 2021

6. Deposita

Kostpris 1. januar 2022	65.000	65.000
Kostpris 31. december 2022	65.000	65.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	65.000	65.000

Noter

	31/12 2022	31/12 2021		
7. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2022	-82.134	108.507		
Udskudt skat af årets resultat	320.834	-190.641		
	238.700	-82.134		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	-152.684	-91.950		
Fremført underskud til næste år	391.384	9.816		
	238.700	-82.134		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.187.987	32.574	1.155.413	1.022.943
Deposita	102.330	0	102.330	0
	1.290.317	32.574	1.257.743	1.022.943
9. Oplysninger om dagsværdi				
			Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2022			4.915.025	8.395.192
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			237.121	-2.617.154
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.188 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.915 t.kr.				

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de underliggende koncernvirksomheders banklån samt realkreditlån. De tilknyttede virksomheders bankgæld samt realkreditgæld udgør pr. 31. december 2022 i alt 78.022 t.kr.

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.

Moms

Selskabet er afregnende selskab i fællesregistrering for moms og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige fællesregistrerede selskaber for den samlede momsforpligtelse.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med fællesregistrering af moms udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.