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

Flex A/S

Svend Aagesens Alle 10B, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 67 65 96 19

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

	Side
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	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. juni 2025

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 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 revisorers 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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	Flex A/S Svend Aagesens Alle 10B 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 67 65 96 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 41. regnskabsår
Bestyrelse	Michael Torben Flex Morten Falcon Frederik Lønstrup Homann
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	Mitoflex ApS
Dattervirksomheder	Bækkebo ApS, Hvidovre Flexkos ApS, Hvidovre Ejendomsselskabet Tulehøj ApS, Hvidovre Flexkos Administration ApS, Hvidovre XXO Invest ApS, Hvidovre 3XMF ApS, Hvidovre
Kapitalinteresser	North82 PropCo III ApS, København V DrinkSaver ApS, Hvidovre Habitat Partners A/S, København V

Hovedtal

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-3.475	-3.356	99	159	33
Resultat af primær drift	5.018	-2.631	849	429	-506
Finansielle poster, netto	5.331	13.410	-210	-167	-210
Årets resultat	7.730	9.765	498	204	-559
Balance:					
Balancesum	194.449	171.000	5.426	4.723	4.920
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.714	142	0	0	525
Egenkapital	161.899	154.169	1.493	995	791

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør 7.730 t.kr. mod 9.765 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 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 om 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 vedrø-rende varmeregn skabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

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 af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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.

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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”.

Investeringsejendomme 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".

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.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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 og kapitalinteresser 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 nettorealisationsværdien 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.

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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		2024	2023
	Bruttotab	**-3.474.855**	**-3.355.964**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	8.546.353	932.310
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.930	-207.683
	Resultat før finansielle poster	**5.017.568**	**-2.631.337**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.550.222	6.253.218
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.418.531	4.271.321
	Andre finansielle indtægter	3.110.409	3.894.857
1	Øvrige finansielle omkostninger	-1.648.128	-1.008.981
	Resultat før skat	**10.348.158**	**10.779.078**
2	Skat af årets resultat	-2.617.997	-1.014.440
	Årets resultat	**7.730.161**	**9.764.638**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	7.730.161	9.764.638
	Disponeret i alt	**7.730.161**	**9.764.638**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	132.402	186.332
4	Investeringsejendomme	18.250.000	5.989.648
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.382.402	6.175.980
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	41.134.356	42.134.879
6	Kapitalinteresser	3.475.000	3.475.000
7	Deposita	142.334	65.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	44.751.690	45.674.879
	Anlægsaktiver i alt	**63.134.092**	**51.850.859**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	491.778	437.923
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	116.671.357	94.431.425
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.154.000	5.154.520
	Andre tilgodehavender	9.620.490	12.028.132
	Periodeafgrænsningsposter	64.509	57.506
	Tilgodehavender i alt	129.002.134	112.109.506
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.675.632	6.983.897
	Værdipapirer i alt	1.675.632	6.983.897
	Likvide beholdninger	637.459	55.661
	Omsætningsaktiver i alt	**131.315.225**	**119.149.064**
	Aktiver i alt	**194.449.317**	**170.999.923**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	161.399.067	153.668.906
	Egenkapital i alt	**161.899.067**	**154.168.906**
	Hensatte forpligtelser		
8	Hensættelser til udskudt skat	2.259.496	357.791
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.259.496**	**357.791**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.094.010	1.129.050
	Gæld til pengeinstitutter	10.729.636	7.562.248
	Deposita	159.697	161.197
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.983.343	8.852.495
9	Kortfristet del af langfristet gæld	34.338	28.389
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.002
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	84.261	19.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.825.819	2.371.060
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.335.993	4.372.914
	Anden gæld	27.000	828.366
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.307.411	7.620.731
	Gældsforpligtelser i alt	**30.290.754**	**16.473.226**
	Passiver i alt	**194.449.317**	**170.999.923**

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resul-tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	144.384.374	144.884.374
Korrektion af koncerntilskud tidligere år	0	-480.106	-480.106
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.764.638	9.764.638
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	153.668.906	154.168.906
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.730.161	7.730.161
	500.000	**161.399.067**	**161.899.067**

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	577.000	240.704
	Andre finansielle omkostninger	1.071.128	768.277
		1.648.128	**1.008.981**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	716.292	417.450
	Årets regulering af udskudt skat	1.901.705	596.491
	Udenlandsk udbytteskat	0	499
		2.617.997	**1.014.440**

		31/12 2024	31/12 2023
3.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris 1. januar 2024	1.038.414	1.038.414
	Kostpris 31. december 2024	**1.038.414**	**1.038.414**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-852.082	-644.399
	Årets afskrivninger	-53.930	-207.683
	Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**-906.012**	**-852.082**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**132.402**	**186.332**
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	4.003.644	3.861.331
	Tilgang i årets løb	3.714.000	142.313
	Kostpris 31. december 2024	**7.717.644**	**4.003.644**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	1.986.004	1.053.694
	Årets regulering til dagsværdi	8.546.352	932.310
	Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**10.532.356**	**1.986.004**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**18.250.000**	**5.989.648**

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 351 m^2 beliggende i Kalundborg, 1 boligejendom på i alt 314 m2 beliggende i Tølløse og 1 blandet ejendom på i alt 1.785 m^2 beliggende i Toftlund.

Investeringsejendommene 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.
485
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

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, Kalundborg (%)	5,25
Afkastkrav, bolig, Tølløse (%)	6,5
Afkastkrav, blandet anvendelse, Toftlund (%)	7,88
Tomgangsprocent, bolig, Kalundborg (%)	16
Tomgangsprocent, bolig, Tølløse (%)	36
Tomgangsprocent, blandet anvendelse, Toftlund (%)	100

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	17.010
Blandet ejendom er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	5.602

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18.250 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 1.292 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.515 t.kr.

	31/12 2024	31/12 2023
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	44.027.507	45.560.402
Tilgang i årets løb	0	24.000
Afgang i årets løb	0	-1.556.895
Kostpris 31. december 2024	**44.027.507**	**44.027.507**
Nedskrivninger 1. januar 2024	-2.027.026	-9.787.139
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.550.222	7.760.113
Nedskrivninger 31. december 2024	**-3.577.248**	**-2.027.026**
Modregnet i tilgodehavender	684.097	134.398
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	**684.097**	**134.398**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**41.134.356**	**42.134.879**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Flex A/S
Bækkebo ApS, Hvidovre	100 %	15.676.873	6.005.095	15.676.873
Flexkos ApS, Hvidovre	100 %	10.855.961	1.376.656	10.855.961
Ejendomsselskabet Tulehøj ApS, Hvidovre	100 %	10.520.816	-8.869.501	10.520.816
Flexkos Administration ApS, Hvidovre	100 %	550.244	342.526	550.244
XXO Invest ApS, Hvidovre	100 %	3.506.460	120.699	3.506.460
3XMF ApS, Hvidovre	60 %	-1.140.161	-876.164	0
		39.970.193	**-1.900.689**	**41.110.354**

		31/12 2024	31/12 2023
6.	**Kapitalinteresser**		
	Kostpris 1. januar 2024	3.475.000	0
	Tilgang i årets løb	0	3.475.000
	Kostpris 31. december 2024	**3.475.000**	**3.475.000**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**3.475.000**	**3.475.000**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs-mæssig værdi hos Flex A/S
North82 PropCo III ApS, København V	25 %	-21.014	-18.086	1.000.000
DrinkSaver ApS, Hvidovre	25 %	-432.627	-804.858	875.000
Habitat Partners A/S, København V	25 %	10.162.714	2.932.862	1.600.000
		9.709.073	**2.109.918**	**3.475.000**

		31/12 2024	31/12 2023
7.	**Deposita**		
	Kostpris 1. januar 2024	65.000	65.000
	Tilgang i årets løb	77.334	0
	Kostpris 31. december 2024	**142.334**	**65.000**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**142.334**	**65.000**
8.	**Hensættelser til udskudt skat**		
	Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	357.791	-238.700
	Udskudt skat af årets resultat	1.901.705	596.491
		2.259.496	**357.791**
	Udskudt skat påhviler følgende poster:		
	Materielle anlægsaktiver	2.259.496	357.791
		2.259.496	**357.791**

9. 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	1.128.348	34.338	1.094.010	947.022
Gæld til pengeinstitutter	10.729.636	0	10.729.636	0
Deposita	159.697	0	159.697	0
	12.017.681	**34.338**	**11.983.343**	**947.022**

10. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2024	18.250.000	1.675.632
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	8.546.352	628.676

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.128 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 18.250 t.kr.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig leje på 350 t.kr. Lejemålet kan opsiges med 6 måneders varsel. Huslejeforpligtelsen udgør i alt 175 t.kr.

12. Eventualposter (fortsat)

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 fællesregisterering af moms udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.