

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
www.grantthornton.dk

# **Flou Invest ApS**

Vigen 15, Sejlflod, 9280 Storvorde

CVR-nr. 39 16 01 61

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2025.

---

**Christian Flou Sørensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Flou Invest 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 16. juni 2025

### **Direktion**

Christian Flou Sørensen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Flou Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Flou Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 16. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Levring Sørensen**

registreret revisor  
mne24769

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Flou Invest ApS Vigen 15 Sejlfjord 9280 Storvorde
	CVR-nr.: 39 16 01 61
	Stiftet: 5. december 2017
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Christian Flou Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Årets bruttofortjeneste udgør 59 t.kr. mod 58 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1 t.kr. mod 12 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>59.496</b>	<b>57.688</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-12.756	-12.515
<b>Driftsresultat</b>	<b>46.740</b>	<b>45.173</b>
Andre finansielle indtægter	8.946	14.489
Øvrige finansielle omkostninger	-55.179	-43.960
<b>Resultat før skat</b>	<b>507</b>	<b>15.702</b>
Skat af årets resultat	-1.439	-3.781
<b>Årets resultat</b>	<b>-932</b>	<b>11.921</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	11.921
Disponeret fra overført resultat	-932	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-932</b>	<b>11.921</b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	924.879	915.935
Materielle anlægsaktiver i alt	924.879	915.935
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>924.879</b>	<b>915.935</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	225.000	225.000
Varebeholdninger i alt	225.000	225.000
Udskudte skatteaktiver	12.511	9.704
Tilgodehavende selskabsskat	7.754	1.466
Andre tilgodehavender	90.250	126.501
Tilgodehavender i alt	110.515	137.671
Likvide beholdninger	1.641	10.156
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>337.156</b>	<b>372.827</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.262.035</b>	<b>1.288.762</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	381.630	382.562
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>431.630</b>	<b>432.562</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
1 Gæld til realkreditinstitutter	319.248	331.123
2 Gæld til pengeinstitutter	325.095	333.821
Langfristede gældsforpligtelser i alt	644.343	664.944
Kortfristet del af langfristet gæld	25.404	24.526
Gæld til pengeinstitutter	95.301	103.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.338	12.490
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.589	1.589
Anden gæld	43.430	49.224
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	186.062	191.256
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>830.405</b>	<b>856.200</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.262.035</b>	<b>1.288.762</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	382.562	432.562
Årets overførte overskud eller underskud	0	-932	-932
	<b>50.000</b>	<b>381.630</b>	<b>431.630</b>

## Noter

---

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	331.888	331.123
Heraf forfalder inden for 1 år	-12.640	0
	<u>319.248</u>	<u>331.123</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>288.999</u>	<u>301.638</u>
<b>2. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	337.859	333.821
Heraf forfalder inden for 1 år	-12.764	0
	<u>325.095</u>	<u>333.821</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>288.376</u>	<u>282.319</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 344 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger (anlægsaktiver), hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 546 t.kr.		
Selskabet har udstedt eperpantebrev på 405 t.kr. i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeindtitutter.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 240 t.kr. i varebeholdninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.		
<b>4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Flou Invest 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i varelagre samt 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende udlejning af ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	50 %

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

### 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.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, som omfatter indeståender i pengeinstitutter, måles til nominel værdi.

### 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 samt anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Flou Sørensen

### Direktør

Serienummer: 08441d2d-2d0b-4d56-b22e-b588979abcea

IP: 77.214.xxx.xxx

2025-06-17 04:32:30 UTC



## Brian Levring Sørensen

### Registreret revisor

Serienummer: b936fa15-2eba-4813-ae39-28020da838f2

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-17 04:42:43 UTC



## Christian Flou Sørensen

### Dirigent

Serienummer: 08441d2d-2d0b-4d56-b22e-b588979abcea

IP: 77.214.xxx.xxx

2025-06-17 04:52:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: PJ79D-LAA-PF-M9NTC-YE1A3-ZOQZG-X6SP9

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.