

## **Flex Ejendom ApS**

Vestbirkvej 3  
5240 Odense NØ

CVR-nr. 40400508

## **Årsrapport for 2024**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. juli 2025

---

Hussein Salem Al-Badri  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Flex Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt. Det indstilles til den ordinære generalforsamlings godkendelse, at revision af årsregnskabet for det kommende år ligeledes fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. juli 2025

### Direktion

Hussein Salem Al-Badri  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Flex Ejendom ApS

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

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

København, den 15. juli 2025

### **HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

Michael Harboe  
Registreret revisor  
mne661

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Flex Ejendom ApS Vestbirkvej 3 5240 Odense NØ
CVR-nr.	40400508
Stiftelsesdato	31. marts 2019
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Hussein Salem Al-Badri, Direktør
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods Gade 1, 4. tv. 1268 København K
CVR-nr.	35649417

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver virksomhed i hermed stående.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -18.987, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 16.174.745, og en egenkapital på kr. 4.588.373.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Flex Ejendom ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

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 indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder modtagne godtgørelser.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.371.950</b>	<b>1.278.967</b>
Personaleomkostninger	1	-193.809	-113.129
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-77.019	-42.792
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-570.024	171.760
<b>Driftsresultat</b>		<b>531.098</b>	<b>1.294.806</b>
Andre finansielle indtægter		392	87
Finansielle omkostninger	2	-555.693	-399.966
<b>Resultat før skat</b>		<b>-24.203</b>	<b>894.927</b>
Skat af årets resultat	3	5.216	-198.126
<b>Årets resultat</b>		<b>-18.987</b>	<b>696.801</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-18.987	696.801
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-18.987</b>	<b>696.801</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	15.597.882	15.842.731
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	189.140	106.443
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.787.022</b>	<b>15.949.174</b>
Deposita	6	45.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>45.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.832.022</b>	<b>15.949.174</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.385	60.754
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	153.996
Andre tilgodehavender		0	22.238
Periodeafgrænsningsposter		0	3.257
<b>Tilgodehavender</b>		<b>236.385</b>	<b>240.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>106.338</b>	<b>296.247</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>342.723</b>	<b>536.492</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.174.745</b>	<b>16.485.666</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.538.373	4.557.360
<b>Egenkapital</b>		<b>4.588.373</b>	<b>4.607.360</b>
Hensættelser til udskudt skat		979.815	1.108.415
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>979.815</b>	<b>1.108.415</b>
Gæld til banker		1.990.574	2.589.084
Gæld til kreditinstitutter		1.135.705	1.188.417
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		903.877	1.032.724
Deposita		432.728	409.589
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.462.884</b>	<b>5.219.813</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	178.048	166.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.733	61.456
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.276.926	4.977.804
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		123.384	163.132
Anden gæld		107.499	33.777
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		358.083	147.768
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.143.673</b>	<b>5.550.078</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.606.557</b>	<b>10.769.891</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.174.745</b>	<b>16.485.666</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	4.557.360	4.607.360
Årets resultat	0	-18.987	-18.987
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>4.538.373</b>	<b>4.588.373</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	191.942	112.625
Andre omkostninger til social sikring	1.783	504
Andre personaleomkostninger	84	0
	<b>193.809</b>	<b>113.129</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	201.226	72.470
Finansielle omkostninger	354.467	327.496
	<b>555.693</b>	<b>399.966</b>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	123.384	163.132
Regulering af udskudt skat	-128.600	34.994
	<b>-5.216</b>	<b>198.126</b>
 <b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.820.642	9.750.352
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	325.176	1.070.290
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.145.818</b>	<b>10.820.642</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.022.088	4.850.328
Årets reguleringer	-570.024	171.760
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.452.064</b>	<b>5.022.088</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.597.882</b>	<b>15.842.730</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaeret model.

Ved værdiansættelsen er anvendt et gennemsnit afkast på ca. 8%, Ejendommene omfatter et større erhvervsejendomsmål (95 %) med tilhørende boliglejemål (5 %). Ved værdiansættelse af en privatbolig er der derimod anvendt et gennemsnit afkast på 6 %, Ejendommen udlejes til erhvervslejeformål.

Såfremt afkastkravet falder med 0,5 % stiger den gennemsnitlige værdi af ejendomme med ca. 509 t.kr.  
Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 % falder værdien af ejendomme med ca. 445 t.kr.

## Noter

	2024	2023	
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	214.000	214.000	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	159.716	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>373.716</b>	<b>214.000</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-107.557	-64.765	
Årets afskrivninger	-77.019	-42.792	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-184.576</b>	<b>-107.557</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>189.140</b>	<b>106.443</b>	
<b>6. Deposita</b>			
Kostpris primo	0	0	
Tilgang i årets løb	45.000	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.000</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.000</b>	<b>0</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	1.990.574	0	0
Gæld til kreditinstitutter	1.135.705	51.649	913.165
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	903.877	126.399	372.290
Deposita	432.728	0	0
	<b>4.462.884</b>	<b>178.048</b>	<b>1.285.455</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Flex Holding Odense ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.017 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi udgør 15.598 t.kr. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.330 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut til sikkerhed for tilknyttede virksomheder.