



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Estate Flemming Elsborg ApS

CVR-nr. 30 50 37 16

Glentevej 12  
3450 Allerød

## Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
18. april 2017

---

Flemming Elsborg  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Estate Flemming Elsborg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 18. april 2017

I direktionen:

---

Flemming Elsborg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i Estate Flemming Elsborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Flemming Elsborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR – danske revisorer's 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 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.

Birkerød, den 18. april 2017

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Estate Flemming Elsborg ApS Glentevej 12 3450 Allerød
	CVR-nr.: 30 50 37 16
	Stiftet: 19. april 2007
	Hjemsted: Allerød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming Elsborg
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har indgået partneraftale med Nykredit Mægler A/S og driver Estate i Allerød.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets egenkapital udgør t.kr. -55, hvorfor selskabets anpartskapital er tabt. Selskabet er primært finansieret af selskabets ultimative anpartshaver der på statutidspunktet har et tilgodehavende hos selskabet på ca. t.kr. 700.

Selskabet har de sidste par år haft overskud, hvilket skyldes en positiv udvikling i omsætningen samt reduktion af faste omkostninger til bl.a. personale. Selskabet forventer ligeledes et positiv resultat for 2017.

Selskabets fortsatte drift afhænger af, at selskabet er i stand til at fortsætte den positive omsætningsudvikling. Ledelsen forventer at selskabets anpartskapital reetableres ved egen drift indenfor de kommende 2 år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>936.321</b>	<b>1.539.578</b>
Personaleomkostninger	1	-679.401	-834.629
Af- og nedskrivninger	2	-10.474	-13.303
<b>Driftsresultat</b>		<b>246.446</b>	<b>691.646</b>
Finansielle omkostninger	3	-36.354	-53.800
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>210.092</b>	<b>637.846</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>210.092</b>	<b>637.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		210.092	637.846
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>210.092</b>	<b>637.846</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	3.960
Indretning af lejede lokaler	5	29.853	36.367
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>29.853</b>	<b>40.327</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.853</b>	<b>40.327</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.099	21.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.500	42.500
Andre tilgodehavender		17.208	11.300
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Periodeafgrænsningsposter		69.179	24.835
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>152.986</b>	<b>100.385</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>813.681</b>	<b>992.974</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>966.667</b>	<b>1.093.359</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>996.520</b>	<b>1.133.686</b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-179.514	-389.606
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-54.514</b>	<b>-264.606</b>
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8	200.000	400.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>200.000</b>	<b>400.000</b>
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8	507.951	629.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.385	75.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.689	69.897
Anden gæld		208.009	223.226
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>851.034</b>	<b>998.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.051.034</b>	<b>1.398.292</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>996.520</b>	<b>1.133.686</b>
Eventualforpligtelser og leasing	9		
Pantsætninger	10		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	592.578	752.346
Pensioner	39.996	39.996
Omkostninger til social sikring	46.827	42.287
	<u><b>679.401</b></u>	<u><b>834.629</b></u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.960	6.789
Indretnings af lejede lokaler	6.514	6.514
	<u><b>10.474</b></u>	<u><b>13.303</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Rente, gældsbev Fleming Elsborg	36.315	53.800
Øvrige finansielle omkostninger	39	0
	<u><b>36.354</b></u>	<u><b>53.800</b></u>

## Noter

	2016	2015
<b>4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	43.944	43.944
Kostpris 31. december	43.944	43.944
Afskrivninger 1. januar	39.984	33.195
Årets afskrivninger	3.960	6.789
Afskrivninger 31. december	43.944	39.984
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>3.960</b>
<b>5 Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris 1. januar	65.137	65.137
Kostpris 31. december	65.137	65.137
Afskrivninger 1. januar	28.770	22.256
Årets afskrivninger	6.514	6.514
Afskrivninger 31. december	35.284	28.770
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>29.853</b>	<b>36.367</b>
<b>6 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
Anpartskapital 31. december	125.000	125.000
Overført resultat 1. januar	-389.606	-1.027.452
Forslag til årets resultatfordeling	210.092	637.846
Overført resultat 31. december	-179.514	-389.606
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>-54.514</b>	<b>-264.606</b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>7 Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skat 1. januar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabet har ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på	<b><u>28.562</u></b>	<b><u>80.695</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	707.951	507.951	200.000	0
	<u>707.951</u>	<u>507.951</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>

## 9 Eventualforpligtelser og leasing

### *Eventualforpligtelser*

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Flemming Elsborg Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### *Leasing*

Selskabet har leaset en kopimaskine på almindelige vilkår.

## 10 Pantsætninger

Selskabet har afgivet bankgaranti på kr. 100.000 til sikkerhed for Nykredit Mægler A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt salgsaftalen er underskrevet af køber og sælger. Andre ydelser indregnes når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20%
Indretning af lejede lokaler	10 år	0-20%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for 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 denne lavere

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.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Skyldig skat 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 samt 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

## Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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.”

## Flemming Elsborg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-360514491448

IP: 195.249.127.231

2017-04-18 12:46:45Z

NEM ID 

## Steen Dahl Andersen

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:67629748

IP: 37.49.139.126

2017-04-18 12:50:12Z

NEM ID 

## Flemming Elsborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-360514491448

IP: 195.249.127.231

2017-04-18 14:07:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8EGL-342XI-7K7TH-V3BUN-PS051-6VLF4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>