

# **FLEMMING NIELSEN UDLEJNING ApS**

Strandpromenaden 18  
4600 Køge

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/02/2017**

---

**Flemming Nielsen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FLEMMING NIELSEN UDLEJNING ApS Strandpromenaden 18 4600 Køge  Telefonnummer: 21607812 e-mailadresse: 1940flemmingn@mail.dk  CVR-nr: 31493293 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken Carlsensvej 8 4600 Køge DK Danmark
<b>Revisor</b>	REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION Ulstrupvej 10 4682 Tureby DK Danmark CVR-nr: 14569391 P-enhed: 1000765485

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 for Flemming Nielsen Udlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for, at undlade revision for opfyldt og har besluttet fortsat, at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 22/02/2017

## Direktion

Flemming Nielsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Flemming Nielsen Udlejning ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Flemming Nielsen ApS for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance og fornøden omhu.

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

Tureby, 22/02/2017

Metete Leth  
Registreret revisor  
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB DM REVISION  
CVR: 14569391

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

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

Der har ikke været nogen ekstraordinære begivenheder i regnskabsåret, der har haft væsentlig indflydelse på resultatet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har valgt fra klasse C, at afgive noteoplysning vedrørende anlægsaktiver.

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Da det af konkurrencemæssige årsager kan være skadende for selskabet, at oplyse omsætningen, oplyses bruttofortjenesten, dette jævnfør årsregnskabslovens §32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til repræsentation, administration, lokaleandel, operationelle leasingomkostninger mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter øvrige lønrelaterede omkostninger.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger - 40 år

Småanskaffelser med en kostpris på under 12 tkr. pr. enhed betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Leasingkontrakter**

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger optages til nominel værdi

**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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der skal foretages fuld hensættelse til udskudt skat. Tilsvarende skal negativ udskudt skat aktiveres som et udskudt skatteaktiv, såfremt det er sandsynligt, at værdien kan udnyttes i fremtiden. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>257.139</b>	<b>287.769</b>
Andre personaleomkostninger .....		-980	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-120.267	-118.963
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>135.892</b>	<b>168.806</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	105.746	110.952
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-49.553	-65.065
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>192.085</b>	<b>214.693</b>
Skat af årets resultat .....	3	18.625	-9.437
<b>Årets resultat</b> .....		<b>210.710</b>	<b>205.256</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		101.200	99.800
Overført resultat .....		109.510	105.456
<b>I alt</b> .....		<b>210.710</b>	<b>205.256</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.939.054	5.022.434
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.939.054</b>	<b>5.022.434</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.939.054</b>	<b>5.022.434</b>
Tilgodehavende skat .....		0	1.850
Andre tilgodehavender .....		2.589.152	2.723.457
Periodeafgrænsningsposter .....		12.759	14.887
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.601.911</b>	<b>2.740.194</b>
Likvide beholdninger .....		99.673	112.921
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.701.584</b>	<b>2.853.115</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.640.638</b>	<b>7.875.549</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	125.000	125.000
Overkurs ved emission .....		4.027.947	4.027.947
Overført resultat .....		564.021	454.511
Forslag til udbytte .....		101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.818.168</b>	<b>4.707.258</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		888.778	966.203
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>888.778</b>	<b>966.203</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.852.889	2.116.996
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.852.889</b>	<b>2.116.996</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		12.000	13.713
Skyldig selskabsskat .....		28.800	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		39.611	48.153
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		392	23.226
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>80.803</b>	<b>85.092</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.933.692</b>	<b>2.202.088</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.640.638</b>	<b>7.875.549</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, gældsbeviser	105.694	110.952
Godtgørelse, selskabsskat	52	0
	<u>105.746</u>	<u>110.952</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tinglysningsafgift	1.660	0
Prioritetsrenter, pantebreve	47.893	63.590
Rentetillæg, selskabsskat	0	1.475
	<u>49.553</u>	<u>65.065</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	58.800	68.150
Ændring af udskudt skat	-77.425	-58.706
Regulering vedrørende tidligere år	0	-7
	<u>-18.625</u>	<u>9.437</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	5.880.100
Tilgang	36.888
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.916.988</b>
Af- og nedskrivning primo	-857.667
Afskrivning vedrørende salg	-120.267
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-977.934</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.939.054</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000  
Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de  
seneste fem år.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke påtaget sig andre pantsætninger  
og sikkerhedsstillelser udover sædvanlige  
forretningsmæssige.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, tkr. 1.853, er  
der givet pant i grunde og bygninger, opført i  
balancen til tkr. 4.939.