



## DM REVISION

Registreret Revisionsanpartsselskab

Ulstrupvej 10

DK-4682 Tureby

Telefon 56 20 60 00

Cvr.nr. 14 56 93 91

Email: [info@dm-revision.dk](mailto:info@dm-revision.dk)

Web: [www.dm-revision.dk](http://www.dm-revision.dk)

# ÅRSRAPPORT 2022/2023

## Flemming Nielsen Udlejning ApS

Værkstedsvvej 21

4600 Køge

CVR nr. 31493293

### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. december 2023

### Dirigent

Søren Nielsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Flemming Nielsen Udlejning ApS  
Værkstedsvej 21  
4600 Køge

CVR-nr.: 31493293  
Stiftelsesdato: 12. juni 2008  
Hjemsted: Køge Kommune  
Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

## Direktion

Lars Nielsen

## Revisor

Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision  
Ulstrupvej 10  
4682 Tureby

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 19. december 2023.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022/23 for Flemming Nielsen Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23.

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 19. december 2023

**Direktion:**

Lars Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Flemming Nielsen Udlejning ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Flemming Nielsen Udlejning ApS for regnskabsåret 2022/23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 regnskabsafklæggelse 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 revisorerets etiske adfærd (IEASBA Code), 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.

Tureby, den 19. december 2023

## Registreret Revisionsanpartsselskab DM Revision

CVR-nr. 14569391

Merete Leth

Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne15510

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022/23 et resultat før skat på kr. 59.669.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Flemming Nielsen Udlejning ApS 2022/23 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er der for regnskabsåret 2021/22 tale om et omlægningsår på 6 måneder, hvorfor der ikke umiddelbart er sammenligning til sidste års tal.

## 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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

Grunde og bygninger, 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.

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

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

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

Forventede brugstider:

Grunde og bygninger: 50 år

Forventede restværdier udgør:

Grunde og bygninger: tkr. 1.100

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodhevander, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige restværdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



# Anvendt regnskabspraksis

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, svarende til kurs 100.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Ekstraordinært udbytte, udbetalt i året, fremgår af årets resultatdisponering. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld i øvrigt, der omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, er målt til amortiseret kostpris sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste/-tab	270.375	135.563
Af- og nedskrivninger	<u>-121.526</u>	<u>-60.763</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>148.849</u></b>	<b><u>74.800</u></b>
1. Andre finansielle indtægter	58.655	32.629
Andre finansielle omkostninger	<u>-147.835</u>	<u>-76.357</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>59.669</u></b>	<b><u>31.072</u></b>
2. Skat af årets resultat	<u>-13.158</u>	<u>-7.000</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>46.511</u></b>	<b><u>24.072</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	26.000	0
Overført resultat	<u>20.511</u>	<u>24.072</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>46.511</u></b>	<b><u>24.072</u></b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2022/23	2021/22
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.195.571	4.317.097
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.195.571</b>	<b>4.317.097</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.032.685	1.312.923
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.032.685</b>	<b>1.312.923</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.228.256</b>	<b>5.630.020</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	274.120	268.000
Periodeafgrænsningsposter	6.459	6.458
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>280.579</b>	<b>274.458</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	503.226	295.664
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>503.226</b>	<b>295.664</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>783.805</b>	<b>570.122</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.012.061</b>	<b>6.200.142</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2022/23	2021/22
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	33.578	13.067
Foreslået udbytte for regnskabsåret	26.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>184.578</b>	<b>138.067</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	787.160	803.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>787.160</b>	<b>803.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	4.760.076	4.953.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.760.076</b>	<b>4.953.770</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	190.500	182.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Anden gæld	44.016	77.074
Periodeafgrænsningsposter	27.731	27.731
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>280.247</b>	<b>305.305</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.040.323</b>	<b>5.259.075</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.012.061</b>	<b>6.200.142</b>

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser  
 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pantebrev (NN A/S)	58.655	32.629
	<u>58.655</u>	<u>32.629</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-28.813	-14.700
Regulering tidligere års skat	-185	0
Regulering af eventualskatter	15.840	7.700
	<u>-13.158</u>	<u>-7.000</u>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Samlet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen udgør tkr. 4.265.		
<b>4. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser</b>		
Øvrige forpligtelser:		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig pantsætninger eller stillet sikkerhed udover sædvanlige forretningsmæssige.		

# 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.”

## Lars Nielsen

Adm. direktør

Serienummer: 3a020af7-2db5-41b3-9717-012ee2604d5d

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-12-21 15:25:13 UTC



## Merete Leth

Registreret revisor

På vegne af: Registreret Revisionsanpartsselskab DM ...

Serienummer: 4a3024b8-f6b9-4961-b1e7-fa0d8808e012

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-12-21 15:43:42 UTC



## Søren Nielsen

Dirigent

Serienummer: 120259f5-d0b8-405c-a6f4-fa13cbde11d5

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-12-21 16:29:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: WOFJ8-GQ4HV-HMPOD-3XBYK-00J3X-Z0JY

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**