



*Flemming Svendsen Ejendomme ApS  
Lille Tværstræde 3  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 31578981*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015*

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/2 2016

Jacob Grønberg Svendsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Flemming Svendsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

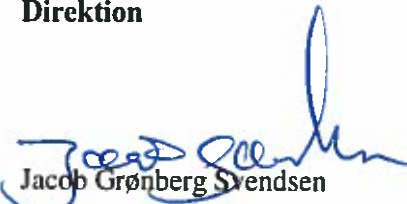
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 21/2 2016

Direktion

  
Jacob Grønberg Svendsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af Flemming Svendsen Ejendomme ApS**

**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Flemming Svendsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rønne, den 21/5 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810

  
Dan Andersen

registreret revisor

FSR - danske revisorer

  
Anders Kofod

registreret revisor

FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Flemming Svendsen Ejendomme ApS  
Lille Tværstræde 3  
3700 Rønne

Telefon: 56 95 39 43  
Telefax: 56 95 79 43  
E-mail: flemming-svendsen@mail.dk

CVR-nr.: 31 57 89 81  
Stiftet: 27. juni 2008  
Hjemsted: Bornholms Regionskommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jacob Grønberg Svendsen

**Pengeinstitut**

Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

**Revisor**

Rønne Revision  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam**

Dan Andersen  
Anders Kofoed

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. 93, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 1.810, og en egenkapital på t.kr. 715.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Flemming Svendsen Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, der er anvendt et afkast på 8,75%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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 gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>137.250</b>	<b>143</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	4.916	86
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>142.166</b>	<b>229</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-21.609	-23
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>120.557</b>	<b>206</b>
1 Skat af årets resultat.....	-27.786	-49
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>92.771</b>	<b>157</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	92.771	157
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>92.771</b>	<b>157</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
2 Grunde og bygninger.....	1.767.250	1.767
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.767.250</b>	<b>1.767</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>1.767.250</b>	<b>1.767</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	5.215	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>5.215</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....	37.808	48
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>43.023</b>	<b>48</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.810.273</b>	<b>1.815</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	590.274	497
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>715.274</b>	<b>622</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	176.208	166
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>176.208</b>	<b>166</b>
Prioritetsgæld.....	705.177	773
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>705.177</b>	<b>773</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	69.064	69
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	100.000	135
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>7.367</b>	<b>13</b>
Anden gæld.....	22.183	22
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>213.614</b>	<b>254</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>918.791</b>	<b>1.027</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.810.273</b>	<b>1.815</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2015	2014 kr. 1000	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat.....	17.367	19	
Regulering af udskudt skat .....	10.419	30	
	<u>27.786</u>	<u>49</u>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo.....		1.862.800	
Tilgang i årets løb.....		0	
Afgang i årets løb .....		0	
Kostpris 31. december 2015		<u>1.862.800</u>	
Op- og nedskrivninger, primo .....		-95.550	
Op- og nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0	
Årets opskrivninger .....		0	
Op- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>-95.550</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<u>1.767.250</u>	
<b>3 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	497.503	92.771	590.274
	<u>622.503</u>	<u>92.771</u>	<u>715.274</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	842.529	774.241	69.064	606.295
	<u>842.529</u>	<u>774.241</u>	<u>69.064</u>	<u>606.295</u>

	2015	2014 kr. 1000
<b>5 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat.....	17.367	19
Betalt ordinær acontoskat .....	-10.000	-6
	<u>7.367</u>	<u>13</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankmellemværende er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 200 i ejendommen Nørregade 40, 3700 Rønne.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 1.402 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2014 på t.kr. 1.767.