



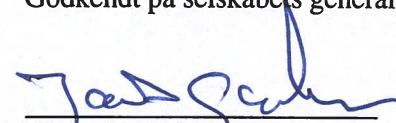
*Flemming Svendsen Ejendomme ApS  
Almindingsvej 10  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 31578981*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2022 - 31. december 2022*

*(15. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/4 2023

  
\_\_\_\_\_  
Jacob Grønberg Svendsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Noter .....	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 28/3 2023

**Direktion**

  
Jacob Grønberg Svendsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Flemming Svendsen Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flemming Svendsen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 28 / 3 2023

**Rønne Revision I/S**

Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Dan Andersen  
registreret revisor  
mne35435  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Flemming Svendsen Ejendomme ApS  
Almindingsvej 10  
3700 Rønne

Telefon: 56 95 39 43  
Telefax: 56 95 79 43  
E-mail: kontor@fsvvs.dk

CVR-nr.: 31 57 89 81  
Stiftet: 27. juni 2008  
Kommune: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jacob Grønberg Svendsen

**Pengeinstitut** Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

**Revisor** Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam** Dan Andersen  
Rie Hjorth Hansen

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

**Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets 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. 254, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.926, og en egenkapital på t.kr. 1.743.

**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 2023**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2023.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Flemming Svendsen Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

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.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	45 %

#### 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.

#### 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 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>442.242</b>	<b>484</b>
1 Af- og nedskrivninger.....	-45.266	-45
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>396.976</b>	<b>439</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-71.867	-105
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>325.109</b>	<b>334</b>
2 Skat af årets resultat.....	-71.510	-74
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>253.599</b>	<b>260</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	253.599	260
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>253.599</b>	<b>260</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
3 Grunde og bygninger .....	3.848.306	3.894
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.848.306</b>	<b>3.894</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.848.306</b>	<b>3.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>77.382</b>	<b>92</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>77.382</b>	<b>92</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.925.688</b>	<b>3.986</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	1.618.040	1.364
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.743.040</b>	<b>1.489</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	115.283	96
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>115.283</b>	<b>96</b>
Prioritetsgæld.....	1.786.783	1.899
Deposita.....	33.840	32
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.820.623</b>	<b>1.931</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	110.000	105
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	227
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>51.832</b>	<b>54</b>
Anden gæld.....	72.910	72
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>246.742</b>	<b>470</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.067.365</b>	<b>2.401</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.925.688</b>	<b>3.986</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	1.364.441	1.104
Årets resultat .....	253.599	260
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.618.040</b>	<b>1.364</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.743.040</b>	<b>1.489</b>

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000		
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>				
Bygninger .....	45.266	45		
	<u>45.266</u>	<u>45</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat .....	51.832	54		
Regulering af udskudt skat .....	19.678	20		
	<u>71.510</u>	<u>74</u>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger		
Kostpris, primo .....		4.063.320		
Tilgang i årets løb .....		0		
Afgang i årets løb .....		0		
Kostpris 31. december 2022		<u>4.063.320</u>		
Af-/nedskrivninger, primo .....		-169.748		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0		
Årets af-/nedskrivninger .....		-45.266		
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		<u>-215.014</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<u><b>3.848.306</b></u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	2.004.439	1.896.783	110.000	1.325.000
Deposita .....	31.920	33.840	0	0
	<u>2.036.359</u>	<u>1.930.623</u>	<u>110.000</u>	<u>1.325.000</u>

NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	53.746	34
Skat af årets resultat.....	51.832	54
Sambeskatningsbidrag.....	-53.746	-34
	<u>51.832</u>	<u>54</u>

**6 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i FS bornholm koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (Administrationsselskab, CVR-nr. 36 46 73 39). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankmellemværende er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 800 i ejendommen Industrivej 11, 3700 Rønne.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 2.400 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2022 på t.kr. 3.848