



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FLEMMING SØLVSTEN EJENDOMME APS**  
**SCT. MOGENS GADE 59 D, 1. TH., 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. maj 2016

---

Lars Roholt

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Flemming Sølvsten Ejendomme ApS Sct. Mogens Gade 59 D, 1. th. 8800 Viborg
	CVR-nr.: 31 58 43 29
	Stiftet: 30. juni 2008
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Birgit Lund Sølvsten Sørensen Lars Roholt
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5. maj 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Birgit Lund Sølvsten Sørensen

\_\_\_\_\_  
Lars Roholt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Flemming Sølvsten Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Flemming Sølvsten Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor usikkerhed knyttet til måling af dagsværdi ejendom omtales. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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.

Viborg, den 5. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Ejendommens værdi er fastlagt ud fra en ekstern vurdering baseret på pris for kalkuleret byggeret. Ejendommen som pt. er udlejet er udbudt til salg til den indregnede værdi. De aktuelle markedsforhold kan medføre, at der er en vis usikkerhed knyttet til fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Flemming Sølvsten Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 og 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 immaterielle og 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.714.936</b>	<b>1.573.784</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-6.300.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		28.645	-508.974
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.743.581</b>	<b>-5.235.190</b>
Finansielle indtægter.....		53.821	80.620
Finansielle omkostninger.....		-657.894	-637.211
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.139.508</b>	<b>-5.791.781</b>
Skat af årets resultat.....	1	-263.427	1.437.757
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>876.081</b>	<b>-4.354.024</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	21.323
Overført resultat.....		876.081	-4.375.347
<b>I ALT</b> .....		<b>876.081</b>	<b>-4.354.024</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		18.700.000	18.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>18.700.000</b>	<b>18.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.700.000</b>	<b>18.700.000</b>
Tilgodehavende hos ledelsen og ejere.....	3	0	15.345
Andre tilgodehavender.....		0	27.107
Tilgodehavende selskabsskat.....		32.373	91.357
Periodeafgrænsningsposter.....		5.250	24.904
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>37.623</b>	<b>158.713</b>
Andre værdipapirer.....		466.761	821.401
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>466.761</b>	<b>821.401</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>405.959</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>910.343</b>	<b>980.114</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.610.343</b>	<b>19.680.114</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.129.114	2.253.033
Forslag til udbytte.....		0	21.323
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.254.114</b>	<b>2.399.356</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.650.400	2.572.600
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.650.400</b>	<b>2.572.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.694.591	13.506.798
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>12.694.591</b>	<b>13.506.798</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	783.561	762.856
Gæld til pengeinstitutter.....		0	192.215
Anden gæld.....		227.677	246.289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.011.238</b>	<b>1.201.360</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.705.829</b>	<b>14.708.158</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.610.343</b>	<b>19.680.114</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	185.627	170.643		
Regulering af udskudt skat.....	77.800	-1.491.500		
Reg. udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-116.900		
	<b>263.427</b>	<b>-1.437.757</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2015.....	15.649.222	15.000		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>15.649.222</b>	<b>15.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	15.000		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>15.000</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	3.050.778	0		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>3.050.778</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>18.700.000</b>	<b>0</b>		
 <b>Tilgodehavende hos ledelsen og ejere</b>			<b>3</b>	
Tilgodehavende hos anpartshaver med i alt 15 tkr. er indfriet.				
 <b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	2.253.033	21.323	2.399.356
Betalt udbytte.....			-21.323	-21.323
Forslag til årets resultatdisponering.....		876.081		876.081
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.129.114</b>	<b>0</b>	<b>3.254.114</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	14.269.654	13.478.152	783.561	9.102.416
	<b>14.269.654</b>	<b>13.478.152</b>	<b>783.561</b>	<b>9.102.416</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.	<b>6</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er udstedt 2 realkreditpantebreve på 9.233 tkr. og 5.991 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.700 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2015 udgør 13.240 tkr.	<b>7</b>
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b> Ejendommens værdi er fastlagt ud fra en ekstern vurdering baseret på pris for kalkuleret byggeret. Ejendommen som pt. er udlejet er udbudt til salg til den indregnede værdi. De aktuelle markedsforhold kan medføre, at der er en vis usikkerhed knyttet til fastsættelse af ejendommens dagsværdi.	<b>8</b>