



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FLV EJENDOMME APS**  
**BERGSØESVEJ 10, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juli 2022

---

Frank Valbjørn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FLV Ejendomme ApS Bergsøesvej 10 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 33 77 02 86 Stiftet: 28. juni 2011 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frank Juhl Valbjørn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank A/S Torvet 5 8500 Grenaa
<b>Advokat</b>	INTERLEX Advokater Mariane Thomsens Gade 1C 8000 Aarhus

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for FLV 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 6. juli 2022

Direktion:

---

Frank Juhl Valbjørn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i FLV Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FLV Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 for 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Silkeborg, den 6. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejningsvirksomhed.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>934.493</b>	<b>593.441</b>
Af- og nedskrivninger.....		-79.166	-57.398
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>855.327</b>	<b>536.043</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-157.247	-113.429
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>698.080</b>	<b>422.614</b>
Skat af årets resultat.....	2	-153.577	-96.707
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>544.503</b>	<b>325.907</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		544.503	325.907
<b>I ALT</b> .....		<b>544.503</b>	<b>325.907</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		11.413.497	11.488.663
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		6.000	10.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>11.419.497</b>	<b>11.498.663</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.419.497</b>	<b>11.498.663</b>
Tilgodehavender fra salg.....		98.204	69.376
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>98.204</b>	<b>69.376</b>
Likvider.....		37.670	179.829
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>135.874</b>	<b>249.205</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.555.371</b>	<b>11.747.868</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		3.864.481	3.319.978
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.944.481</b>	<b>3.399.978</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		790.600	732.393
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>790.600</b>	<b>732.393</b>
Spar Nord Bank A/S.....		0	253.336
DLR.....		3.738.238	3.938.673
Banklån Djurslands Bank.....		1.810.525	1.894.607
Deposita.....		235.690	235.690
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.784.453</b>	<b>6.322.306</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		204.000	202.200
Gæld til pengeinstitutter.....		467.209	318.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	31.688
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		112.536	531.816
Selskabsskat.....		95.370	33.556
Anden gæld.....		132.176	145.759
Periodeafgrænsningsposter.....		24.546	29.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.035.837</b>	<b>1.293.191</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.820.290</b>	<b>7.615.497</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.555.371</b>	<b>11.747.868</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	3.319.978	3.399.978
Forslag til resultatdisponering.....		544.503	544.503
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>3.864.481</b>	<b>3.944.481</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note		
<b>Finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	7.232	6.200	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	150.015	107.229			
	<b>157.247</b>	<b>113.429</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.370	33.556	2		
Regulering af udskudt skat.....	58.207	63.151			
	<b>153.577</b>	<b>96.707</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2021.....	11.833.913	20.000			
Kostpris 31. december 2021.....	<b>11.833.913</b>	<b>20.000</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	345.250	10.000			
Årets afskrivninger .....	75.166	4.000			
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	<b>420.416</b>	<b>14.000</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	<b>11.413.497</b>	<b>6.000</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	4
Spar Nord Bank A/S.....	253.729	253.729	0	490.036	
DLR.....	3.942.238	204.000	3.190.000	4.140.873	
Banklån Djurslands Bank.....	1.894.525	84.000	1.365.000	1.976.607	
Anden gæld.....	0	0	235.690	0	
Deposita.....	235.690	0	0	235.690	
	<b>6.326.182</b>	<b>541.729</b>	<b>4.790.690</b>	<b>6.843.206</b>	

## NOTER

	Note		
<b>Eventualposter mv. Eventualforpligtelser</b>	<b>5</b>		
<p>Ejerpantebreve nom. 2.950 tkr. og skadesløsbrev nom. 1.130 tkr. med pant i Bergsøesvej 10, er stillet til sikkerhed overfor de øvrige selskaber i koncernen, FLV Holding ApS og Fival Maskinværksted ApS.</p>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p>			
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for FLV Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<p>Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank, 254 tkr., er der udstedt ejerpantebreve, nom. 665 tkr. med pant i Bergsøesvej 10, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.529 tkr.</p>			
<p>Til sikkerhed for gæld til Djurslands Bank, 1.895 tkr., er der udstedt ejerpantebrev, nom. 300 tkr. med pant i Bergsøesvej 1 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.884 tkr. Ydermere er der udstedt ejerpantebreve nom. 2.950 tkr. og skødesløsbrev, nom. 1.130 tkr. med pant i Bergsøesvej 10 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.529 tkr.</p>			
<p>Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, 3.942 tkr., er der udstedt realkreditpantebrev, nom. 4.300 tkr. med pant i Bergsøesvej 1 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.884 tkr.</p>			
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FLV Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.