

# FLV Ejendomme ApS

c/o Frank Valbjørn, Blåbærvej 3, 8643 Ans By  
CVR-nr. 33 77 02 86

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. juli 2025

---

Frank Valbjørn

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	FLV Ejendomme ApS c/o Frank Valbjørn Blåbærvej 3 8643 Ans By
	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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme.

## **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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.488.456</b>	<b>1.273.117</b>
Af- og nedskrivninger		-171.543	-97.700
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.316.913</b>	<b>1.175.417</b>
Finansielle indtægter	1	12	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-515.604	-320.875
<b>Resultat før skat</b>		<b>801.321</b>	<b>854.542</b>
Skat af årets resultat	3	-176.291	-217.998
<b>Årets resultat</b>		<b>625.030</b>	<b>636.544</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		625.030	636.544
<b>I alt</b>		<b>625.030</b>	<b>636.544</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		22.234.181	18.318.299
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		202.400	253.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>22.436.581</b>	<b>18.571.299</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.436.581</b>	<b>18.571.299</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		291.936	84.185
Andre tilgodehavender		0	103.348
Periodeafgrænsningsposter		42.893	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>334.829</b>	<b>187.533</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.036.311</b>	<b>44.994</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.371.140</b>	<b>232.527</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>23.807.721</b>	<b>18.803.826</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.665.976	5.040.946
<b>Egenkapital</b>		<b>5.745.976</b>	<b>5.120.946</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.127.116	1.009.714
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.127.116</b>	<b>1.009.714</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.524.404	7.912.656
Gæld til pengeinstitutter		1.933.004	1.970.369
Deposita		422.801	362.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.880.209</b>	<b>10.245.615</b>
Gæld til realkreditinstitutter		393.000	387.000
Gæld til pengeinstitutter		1.074.597	249.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.924	40.386
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.798.632	1.361.506
Selskabsskat		58.889	70.913
Anden gæld		440.148	178.775
Periodeafgrænsningsposter		254.230	139.971
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.054.420</b>	<b>2.427.551</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.934.629</b>	<b>12.673.166</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>23.807.721</b>	<b>18.803.826</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	5.040.946	5.120.946
Forslag til resultatdisponering		625.030	625.030
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>5.665.976</b>	<b>5.745.976</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	12	0
	<b>12</b>	<b>0</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	40.626	10.559
Finansielle omkostninger i øvrigt	474.978	310.316
	<b>515.604</b>	<b>320.875</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	58.889	70.913
Regulering af udskudt skat	117.402	147.085
	<b>176.291</b>	<b>217.998</b>

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	18.911.263	273.000
Tilgang	4.036.825	0
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>22.948.088</b>	<b>273.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	592.964	20.000
Årets afskrivninger	120.943	50.600
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>713.907</b>	<b>70.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>22.234.181</b>	<b>202.400</b>

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	7.917.404	393.000	6.025.676	8.299.656
Gæld til pengeinstitutter	2.094.004	161.000	1.362.927	2.219.369
Deposita	422.801	0	0	362.590
	<b>10.434.209</b>	<b>554.000</b>	<b>7.388.603</b>	<b>10.881.615</b>

## Noter

### 6 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale på volkswagen ID Buzz Cargo. Den årlige leasingydelse udgør 45 tkr. og har en samlet restværdi på 207 tkr. Leasingaftalen udløber i 2029.

#### Hæftelse i sambeskatningen

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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for FLV Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.008 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 15.725 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.072 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 13.782 tkr.

	2024	2023
<b>8   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FLV Ejendomme ApS for 2024 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, forsikringer og vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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.

### 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	10-30 år	50-80 %
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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.