

Flemming Petersen A/S

Poppel Allé 35

3500 Værløse

CVR-nr. 20296208

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2018

Dirigent

Navn: Flemming Petersen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flemming Petersen A/S
Poppel Allé 35
3500 Værløse

CVR-nr.: 20296208
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

E-mail: fp@groenel.dk

Bestyrelse

Flemming Petersen, formand
Anders Petersen
Thomas Petersen
Ruth Petersen

Direktion

Flemming Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Flemming Petersen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 07.04.2018

Direktion

Flemming Petersen

Bestyrelse

Flemming Petersen
formand

Anders Petersen

Thomas Petersen

Ruth Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Flemming Petersen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flemming Petersen A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 07.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 16541

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje investeringsejendomme, der udlejes til erhverv og beboelse, samt finansiel og økonomiske virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 14,1 mio.kr. (2016: 0,9 mio.kr.), hvilket bestyrelsen anser som værende tilfredsstillende. For det kommende år forventes overskud.

Selskabets egenkapital udgør 97,4 mio.kr. (2016: 84,2 mio.kr.).

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

| | Antal | Nominal værdi kr. | Andel af virksomheds - kapital % | Købs- og salgspris kr. |
|----------------------------|--------------|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Egne kapitalandele | | | | |
| Afhændede kapitalandele: | | | | |
| Aktier | 2 | 2.000 | 0,2 | 120.000 |
| | 2 | 2.000 | 0,2 | |
| Beholdning af egne aktier: | | | | |
| Aktier | 14 | 14.000 | 1,3 | |
| | 14 | 14.000 | 1,3 | |

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning | | 412.070 | 348.618 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 100.000 |
| Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer | | (179.244) | (177.841) |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(233.075)</u> | <u>(201.129)</u> |
| Bruttoresultat | | (249) | 69.648 |
| Personaleomkostninger | 1 | (585.662) | (584.947) |
| Andre driftsomkostninger | | <u>0</u> | <u>(60.904)</u> |
| Driftsresultat | | (585.911) | (576.203) |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 18.725.503 | 2.031.467 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(52.543)</u> | <u>(391.484)</u> |
| Resultat før skat | | 18.087.049 | 1.063.780 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(4.001.219)</u> | <u>(152.131)</u> |
| Årets resultat | | <u>14.085.830</u> | <u>911.649</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 1.028.000 | 1.026.000 |
| Overført resultat | | <u>13.057.830</u> | <u>(114.351)</u> |
| | | <u>14.085.830</u> | <u>911.649</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.210.170 | 7.210.170 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 7.210.170 | 7.210.170 |
| Anlægsaktiver | | 7.210.170 | 7.210.170 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 733.819 |
| Tilgodehavender | | 0 | 733.819 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 95.956.429 | 79.572.719 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 95.956.429 | 79.572.719 |
| Omsætningsaktiver | | 95.956.429 | 80.306.538 |
| Aktiver | | 103.166.599 | 87.516.708 |

Balance pr. 31.12.2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | 5 | 1.042.000 | 1.042.000 |
| Overkurs ved emission | | 10.420.000 | 10.420.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 283.920 | 283.920 |
| Overført overskud eller underskud | | 84.623.824 | 71.445.994 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.028.000 | 1.026.000 |
| Egenkapital | | 97.397.744 | 84.217.914 |
| | | | |
| Udskudt skat | | 194.000 | 194.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 194.000 | 194.000 |
| | | | |
| Bankgæld | | 4.569.503 | 2.924.561 |
| Skyldig selskabsskat | | 764.620 | 0 |
| Anden gæld | | 240.732 | 180.233 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.574.855 | 3.104.794 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 5.574.855 | 3.104.794 |
| | | | |
| Passiver | | 103.166.599 | 87.516.708 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overkurs ved emission kr. | Reserve for opskriv- ninger kr. | Overført overskud eller underskud kr. |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|--|
| Egenkapital primo | 1.042.000 | 10.420.000 | 283.920 | 71.445.994 |
| Salg af egne kapitalandele | 0 | 0 | 0 | 120.000 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Foreslået udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 13.057.830 |
| Egenkapital ultimo | 1.042.000 | 10.420.000 | 283.920 | 84.623.824 |
| | | | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
| Egenkapital primo | | | 1.026.000 | 84.217.914 |
| Salg af egne kapitalandele | | | 0 | 120.000 |
| Udbetalt ordinært udbytte | | | (1.026.000) | (1.026.000) |
| Foreslået udbytte | | | 1.028.000 | 1.028.000 |
| Årets resultat | | | 0 | 13.057.830 |
| Egenkapital ultimo | | | 1.028.000 | 97.397.744 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 573.589 | 572.008 |
| Andre omkostninger til social sikring | 12.073 | 12.939 |
| | 585.662 | 584.947 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 2 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 155.630 | 91.773 |
| Dagsværdireguleringer | 16.859.842 | 6.651 |
| Øvrige finansielle indtægter | 1.710.031 | 1.933.043 |
| | 18.725.503 | 2.031.467 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 4.001.904 | 366.433 |
| Regulering vedrørende tidligere år | (685) | (214.302) |
| | 4.001.219 | 152.131 |
| | | |
| | | Investe- rings- ejendomme |
| | | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 6.410.170 |
| Kostpris ultimo | | 6.410.170 |
| | | |
| Opskrivninger primo | | 800.000 |
| Opskrivninger ultimo | | 800.000 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 7.210.170 |

Selskabet ejer ejendomme der anvendes til udlejning til beboelse og erhverv. Ejendommene er værdiansat ud fra en skønnet nettorealiseringspris for ejendom som ikke er udlejet, samt ud fra de nuværende kendte lejeindtægter og kendte ejendomsudgifter. Afkastet for boliglejemål udgør 4,8% og erhvervslejemål udgør mellem 8,6% og 9,5%.

Noter

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget pantsætninger af selskabets aktiver.

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse – Flemming Petersen, Poppel Allé 35, Hareskovby, 3500 Værløse, ejer mere end 50% af aktierne i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, samt pantebrevsudlån, som indregnes til skønnet markedsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. ♥Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.