

Flemming Petersen A/S

Poppel Allé 35
3500 Værløse
CVR-nr. 20296208

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2017

Dirigent

Navn: Flemming Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2016	2
Balance pr. 31.12.2016	2
Egenkapitalopgørelse for 2016	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flemming Petersen A/S
Poppel Allé 35
3500 Værløse

CVR-nr.: 20296208
Hjemsted: Furesø
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 11.05.2017

Direktion

Flemming Petersen

Bestyrelse

Flemming Petersen
formand

Anders Petersen

Thomas Petersen

Ruth Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Flemming Petersen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flemming Petersen A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 11.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

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 0,9 mio.kr. (2015: 11,0 mio.kr.), hvilket bestyrelsen anser som værende tilfredsstillende. For det kommende år forventes overskud.

Selskabets egenkapital udgør 84,2 mio.kr. (2015: 83,3 mio.kr.).

Begivenheder efter balancedagen

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

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds - kapital %
Egne kapitalandele			
Beholdning af egne aktier:			
Aktier	16	16.000	1,5
	16	16.000	1,5

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		348.618	305.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	(631.000)
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(177.841)	(206.804)
Andre eksterne omkostninger		<u>(201.130)</u>	<u>(194.287)</u>
Bruttoresultat		69.647	(726.976)
Personaleomkostninger	1	(584.947)	(584.246)
Andre driftsomkostninger		<u>(60.904)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(576.204)	(1.311.222)
Andre finansielle indtægter	2	2.031.468	15.803.621
Andre finansielle omkostninger		<u>(391.484)</u>	<u>(40.800)</u>
Resultat før skat		1.063.780	14.451.599
Skat af årets resultat	3	<u>(152.131)</u>	<u>(3.497.832)</u>
Årets resultat		<u>911.649</u>	<u>10.953.767</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.026.000	0
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	(414.180)
Overført resultat		<u>(114.351)</u>	<u>11.367.947</u>
		<u>911.649</u>	<u>10.953.767</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.210.170	9.280.074
Materielle anlægsaktiver	4	7.210.170	9.280.074
 Anlægsaktiver		 7.210.170	 9.280.074
 Tilgodehavende selskabsskat		733.819	11.387
Tilgodehavender		733.819	11.387
 Andre værdipapirer og kapitalandele		79.572.719	77.901.840
Værdipapirer og kapitalandele		79.572.719	77.901.840
 Omsætningsaktiver		 80.306.538	 77.913.227
 Aktiver		 87.516.708	 87.193.301

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
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		71.445.994	71.560.345
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.026.000	0
Egenkapital		<u>84.217.914</u>	<u>83.306.265</u>
Udskudt skat		194.000	413.000
Hensatte forpligtelser		<u>194.000</u>	<u>413.000</u>
Bankgæld		2.924.561	2.172.293
Skyldig selskabsskat		0	1.112.870
Anden gæld		180.233	188.873
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.104.794</u>	<u>3.474.036</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.104.794</u>	<u>3.474.036</u>
Passiver		<u>87.516.708</u>	<u>87.193.301</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital 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	71.560.345
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(114.351)</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.042.000</u>	<u>10.420.000</u>	<u>283.920</u>	<u>71.445.994</u>
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	83.306.265
Årets resultat			<u>1.026.000</u>	<u>911.649</u>
Egenkapital ultimo			<u>1.026.000</u>	<u>84.217.914</u>

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	572.008	563.850
Andre omkostninger til social sikring	12.939	20.396
	584.947	584.246
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	91.773	0
Dagsværdireguleringer	6.651	12.398.021
Øvrige finansielle indtægter	1.933.044	3.405.600
	2.031.468	15.803.621
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	366.433	3.629.143
Regulering vedrørende tidligere år	(214.302)	(131.311)
	152.131	3.497.832
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		9.016.074
Afgange		(2.605.904)
Kostpris ultimo		6.410.170
Opskrivninger primo		264.000
Årets opskrivninger		100.000
Tilbageførsel ved afgang		436.000
Opskrivninger ultimo		800.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo		7.210.170

Noter

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%.

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 renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, 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 nominal værdi.