

FLEMMING PETERSEN

A/S

Poppel Alle 35

3500 Værløse

CVR-nr. 20296208

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2019

Dirigent

Navn: Flemming Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

FLEMMING PETERSEN A/S

Poppel Alle 35

3500 Værløse

CVR-nr.: 20296208

Stiftet: 30.07.1997

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

E-mail: fp@groenel.dk

Bestyrelse

Ruth Ulla Petersen

Flemming Petersen

Anders Lilholt Petersen

Thomas Petersen

Direktion

Flemming Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 05.04.2019

Direktion

Flemming Petersen

Bestyrelse

Ruth Ulla Petersen

Flemming Petersen

Anders Lilholt Petersen

Thomas Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i FLEMMING PETERSEN A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FLEMMING PETERSEN A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 05.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16541

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 underskud på 7,2 mio.kr. (2017: 14,1 mio.kr.), hvilket bestyrelsen anser som værende mindre tilfredsstillende. For det kommende år forventes overskud.

Begivenheder efter balancedagen

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

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>	<u>Andel af virksomhed s- kapital %</u>
Egne kapitalandele			
Beholdning af egne aktier:			
Aktier	14	14.000	1,3
	14	14.000	1,3

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		352.316	412.070
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	0
Andre driftsindtægter		143.580	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(206.325)	(179.244)
Andre eksterne omkostninger		<u>(216.045)</u>	<u>(233.075)</u>
Bruttoresultat		273.526	(249)
Personaleomkostninger	1	<u>(613.008)</u>	<u>(585.662)</u>
Driftsresultat		(339.482)	(585.911)
Andre finansielle indtægter	2	2.334.695	18.725.503
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(11.235.024)</u>	<u>(52.543)</u>
Resultat før skat		(9.239.811)	18.087.049
Skat af årets resultat	4	<u>2.003.598</u>	<u>(4.001.219)</u>
Årets resultat		<u>(7.236.213)</u>	<u>14.085.830</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.028.000	1.028.000
Overført resultat		<u>(8.264.213)</u>	<u>13.057.830</u>
		<u>(7.236.213)</u>	<u>14.085.830</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.903.750	7.210.170
Materielle anlægsaktiver	5	5.903.750	7.210.170
Anlægsaktiver		5.903.750	7.210.170
Udskudt skat		1.914.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		796.594	0
Tilgodehavender		2.710.594	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		84.456.375	95.956.429
Værdipapirer og kapitalandele		84.456.375	95.956.429
Omsætningsaktiver		87.166.969	95.956.429
Aktiver		93.070.719	103.166.599

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	1.042.000	1.042.000
Overkurs ved emission		10.420.000	10.420.000
Reserve for opskrivninger		0	283.920
Overført overskud eller underskud		76.643.531	84.623.824
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.028.000	1.028.000
Egenkapital		<u>89.133.531</u>	<u>97.397.744</u>
Udskudt skat		0	194.000
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>194.000</u>
Bankgæld		3.801.094	4.569.503
Skyldig selskabsskat		0	764.620
Anden gæld		136.094	240.732
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.937.188</u>	<u>5.574.855</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.937.188</u>	<u>5.574.855</u>
Passiver		<u>93.070.719</u>	<u>103.166.599</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	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	84.623.824
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	0	(283.920)	283.920
Årets resultat	0	0	0	(8.264.213)
Egenkapital ultimo	1.042.000	10.420.000	0	76.643.531
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			1.028.000	97.397.744
Udbetalt ordinært udbytte			(1.028.000)	(1.028.000)
Opløsning af opskrivninger			0	0
Årets resultat			1.028.000	(7.236.213)
Egenkapital ultimo			1.028.000	89.133.531

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	598.339	573.589
Andre omkostninger til social sikring	14.669	12.073
	613.008	585.662
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	154.056	155.630
Dagsværdireguleringer	289.200	16.859.842
Øvrige finansielle indtægter	1.891.439	1.710.031
	2.334.695	18.725.503
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	74.955	52.543
Dagsværdireguleringer	11.160.069	0
	11.235.024	52.543
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	81.046	4.001.904
Ændring af udskudt skat	(2.108.000)	0
Regulering vedrørende tidligere år	23.356	(685)
	(2.003.598)	4.001.219

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.410.170
Afgange	<u>(1.206.420)</u>
Kostpris ultimo	<u>5.203.750</u>
Opskrivninger primo	800.000
Årets opskrivninger	200.000
Tilbageførsel ved afgange	<u>(300.000)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.903.750</u>

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 4,4% og erhvervslejemål udgør 5,4%.

6. Virksomhedskapital

Selskabets aktiekapital er ikke ændret de seneste 5 år.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget pantsætninger af selskabets aktiver.

8. 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.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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, kontorholdsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede værdipapirer, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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