



Flemming Petersen A/S

Poppel Alle 35
3500 Værløse
CVR-nr. 20296208

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.04.2020

Flemming Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Flemming Petersen A/S

Poppel Alle 35

3500 Værløse

CVR-nr.: 20296208

Stiftelsesdato: 30.07.1997

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Thomas Petersen

Anders Lilholt Petersen

Flemming Petersen

Ruth Ulla 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 05.04.2020

Direktion

Flemming Petersen

Bestyrelse

Thomas Petersen

Anders Lilholt Petersen

Flemming Petersen

Ruth Ulla 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 05.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jan Larsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16541

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 18,4 mio.kr. (2018: underskud 7,2 mio.kr.), hvilket bestyrelsen anser som værende tilfredsstillende. For det kommende år forventes overskud, dog ikke af samme størrelse.

Begivenheder efter balancedagen

Uroen på finansmarkederne i marts 2020 som følge af Covid-19 har medført en større negativ kursregulering af selskabets værdipapirer. Der er herudover fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds-kapital %
Aktier	4	4.000	0,38
Afhændede kapitalandele	4	4.000	0,38
Aktier	10	10.000	0,96
Beholdning af egne kapitalandele	10	10.000	0,96

Selskabet har i regnskabsåret solgt nom. 4.000 kr. for 256.000 kr.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		241.026	352.316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	200.000
Andre driftsindtægter		0	143.580
Andre eksterne omkostninger		(186.552)	(216.045)
Ejendomsomkostninger		(174.233)	(206.325)
Bruttoresultat		80.241	273.526
Personaleomkostninger	1	(636.620)	(613.008)
Driftsresultat		(556.379)	(339.482)
Andre finansielle indtægter	2	24.159.209	2.334.695
Andre finansielle omkostninger	3	(56.162)	(11.235.024)
Resultat før skat		23.546.668	(9.239.811)
Skat af årets resultat	4	(5.181.946)	2.003.598
Årets resultat		18.364.722	(7.236.213)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.064.000	1.028.000
Overført resultat		16.300.722	(8.264.213)
Resultatdisponering		18.364.722	(7.236.213)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		6.103.750	5.903.750
Materielle aktiver	5	6.103.750	5.903.750
Anlægsaktiver		6.103.750	5.903.750
Udskudt skat		0	1.914.000
Tilgodehavende selskabsskat		34.722	796.594
Tilgodehavender		34.722	2.710.594
Andre værdipapirer og kapitalandele		92.268.904	84.456.375
Værdipapirer og kapitalandele		92.268.904	84.456.375
Omsætningsaktiver		92.303.626	87.166.969
Aktiver		98.407.376	93.070.719

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	6	1.042.000	1.042.000
Overkurs ved emission		10.420.000	10.420.000
Overført overskud eller underskud		82.920.253	76.643.531
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.064.000	1.028.000
Egenkapital		96.446.253	89.133.531
Udskudt skat		198.000	0
Hensatte forpligtelser		198.000	0
Bankgæld		816.562	3.801.094
Skyldig selskabsskat		773.624	0
Anden gæld		172.937	136.094
Kortfristede gældsforpligtelser		1.763.123	3.937.188
Gældsforpligtelser		1.763.123	3.937.188
Passiver		98.407.376	93.070.719
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.042.000	10.420.000	76.643.531	1.028.000	89.133.531
Salg af egne kapitalandele	0	0	256.000	0	256.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.028.000)	(1.028.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(10.280.000)	0	(10.280.000)
Årets resultat	0	0	16.300.722	2.064.000	18.364.722
Egenkapital ultimo	1.042.000	10.420.000	82.920.253	2.064.000	96.446.253

Noter

1 Personalemkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	621.582	598.339
Andre omkostninger til social sikring	15.038	14.669
	636.620	613.008
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	151.025	154.056
Dagsværdireguleringer	22.341.399	289.200
Øvrige finansielle indtægter	1.666.785	1.891.439
	24.159.209	2.334.695

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	56.162	74.955
Dagsværdireguleringer	0	11.160.069
	56.162	11.235.024

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.070.000	81.046
Ændring af udskudt skat	2.112.000	(2.108.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(54)	23.356
	5.181.946	(2.003.598)

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.203.750
Kostpris ultimo	5.203.750
Opskrivninger primo	700.000
Årets opskrivninger	200.000
Opskrivninger ultimo	900.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.103.750

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 eksklusiv 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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.

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 ejendommens 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 ejendommens 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, der er 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.

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 nominel værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Larsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:51569911

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-04-08 09:22:58Z

NEM ID 

Thomas Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-875961101289

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-04-08 10:15:03Z

NEM ID 

Ruth Ulla Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-081966325841

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-04-08 11:00:04Z

NEM ID 

Flemming Petersen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-399608233096

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-04-08 11:04:41Z

NEM ID 

Flemming Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-399608233096

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-04-08 11:04:41Z

NEM ID 

Flemming Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-399608233096

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-04-08 11:04:41Z

NEM ID 

Anders Lilholt Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-113820304441

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-04-09 09:04:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8G5Y8-25INS-OBIZ-IBNVV-35ONL-75M44

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>