



Flemming Petersen A/S

Poppel Alle 35
3500 Værløse
CVR-nr. 20296208

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.04.2023

Flemming Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Flemming Petersen

Ruth Ulla Petersen

Anders Lilholt Petersen

Thomas Petersen

Direktion

Flemming Petersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 03.04.2023

Direktion

Flemming Petersen

direktør

Bestyrelse

Flemming Petersen

Ruth Ulla 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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 03.04.2023

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 underskud på 3,2 mio.kr. (2021: overskud 32,9 mio.kr.), hvilket bestyrelsen anser som værende mindre tilfredsstillende. Året resultat er negativt påvirket af værdireguleringer af værdipapirer og positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme.

For det kommende år forventes overskud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke 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	10	10.000	0,96
Beholdning af egne kapitalandele	10	10.000	0,96

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		289.270	184.574
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.396.250	0
Andre eksterne omkostninger		(321.769)	(234.918)
Ejendomsomkostninger		(310.724)	(291.075)
Bruttoresultat		1.053.027	(341.419)
Personaleomkostninger	1	(644.730)	(685.101)
Driftsresultat		408.297	(1.026.520)
Andre finansielle indtægter	2	4.011.159	43.524.106
Andre finansielle omkostninger	3	(8.664.852)	(34.776)
Resultat før skat		(4.245.396)	42.462.810
Skat af årets resultat	4	1.012.075	(9.524.451)
Årets resultat		(3.233.321)	32.938.359
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		6.192.000	3.096.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	5.160.000
Overført resultat		(9.425.321)	24.682.359
Resultatdisponering		(3.233.321)	32.938.359

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		7.400.000	6.103.750
Materielle aktiver	5	7.400.000	6.103.750
Anlægsaktiver		7.400.000	6.103.750
Udskudt skat		828.000	0
Tilgodehavende skat		823.962	0
Tilgodehavender		1.651.962	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		116.403.919	133.129.438
Værdipapirer og kapitalandele		116.403.919	133.129.438
Likvide beholdninger		99.734	0
Omsætningsaktiver		118.155.615	133.129.438
Aktiver		125.555.615	139.233.188

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	6	1.042.000	1.042.000
Overkurs ved emission		10.420.000	10.420.000
Overført overskud eller underskud		106.108.187	118.629.508
Forslag til udbytte for regnskabsåret		6.192.000	3.096.000
Egenkapital		123.762.187	133.187.508
Udskudt skat		0	198.000
Hensatte forpligtelser		0	198.000
Bankgæld		1.630.889	3.535.261
Skyldig skat		0	2.066.827
Anden gæld		162.539	245.592
Kortfristede gældsforpligtelser		1.793.428	5.847.680
Gældsforpligtelser		1.793.428	5.847.680
Passiver		125.555.615	139.233.188
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	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	118.629.508	3.096.000	133.187.508
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.096.000)	(3.096.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.096.000)	0	(3.096.000)
Årets resultat	0	0	(9.425.321)	6.192.000	(3.233.321)
Egenkapital ultimo	1.042.000	10.420.000	106.108.187	6.192.000	123.762.187

Noter

1 Personalemkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	630.506	673.104
Andre omkostninger til social sikring	14.224	11.997
	644.730	685.101
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	107.994	133.834
Dagsværdireguleringer	0	41.465.296
Øvrige finansielle indtægter	3.903.165	1.924.976
	4.011.159	43.524.106

3 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	32.333	34.776
Dagsværdireguleringer	8.632.519	0
	8.664.852	34.776

4 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	57.000	9.524.565
Ændring af udskudt skat	(1.026.000)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(43.075)	(114)
	(1.012.075)	9.524.451

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.203.750
Afgange	(100.000)
Kostpris ultimo	5.103.750
Opskrivninger primo	900.000
Årets opskrivninger	1.396.250
Opskrivninger ultimo	2.296.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.400.000

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 5,1% og erhvervslejemål udgør 5,1%

Selskabet har solgt en ejendom med overtagelse den 01.02.2023. Denne ejendom er indregnet med et beløb svarende til den aftalte salgssum.

6 Virksomhedskapital

Selskabets aktiekapital er ikke ændret de seneste 5 år.

7 Dagsværdioplysninger

	Aktier kr.	Ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	116.403.919	7.400.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(8.458.890)	1.396.250

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke foretaget pantsætninger af selskabets aktiver.

9 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 eksklusivt 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 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 skat

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.