

**Flemming Andersen ApS**  
Nystedvej 33, 7400 Herning

**CVR-nr. 26 01 72 70**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2022

---

Flemming Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse for koncernen	21
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Flemming Andersen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. april 2022

**Direktion**

Flemming Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i Flemming Andersen ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Flemming Andersen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformationer 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 koncernregnskabet og 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 26. april 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Flemming Andersen ApS Nystedvej 33 7400 Herning  Telefon: 97268890 Telefax: 97268866  CVR-nr.: 26 01 72 70 Stiftet: 27. april 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming Andersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S, Sølvgade 24, 7400 Herning
<b>Dattervirksomheder</b>	Flib ApS, Herning Ejendommen Nystedvej ApS, Herning Dan-Distribution ApS, Herning Hyvildparken ApS, Herning
<b>Kapitalinteresse</b>	Sakskøbingvej ApS, Herning

## Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>		
Bruttofortjeneste	48.771	43.809
Resultat af primær drift	12.141	11.333
Finansielle poster, netto	-546	-573
Årets resultat	9.096	8.357
<b>Balance:</b>		
Balancesum	112.036	90.744
Investeringer i materielle anlægsaktiver	13.867	47.360
Egenkapital	53.150	44.392
<b>Pengestrømme:</b>		
Driftsaktivitet	9.346	7.551
Investeringsaktivitet	-14.262	-50.430
Finansieringsaktivitet	13.092	28.231
Pengestrømme i alt	8.176	-14.648
<b>Medarbejdere:</b>		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	70	66
<b>Nøgletal i %:</b>		
Likviditetsgrad	251,3	176,6
Soliditetsgrad	46,5	48,5
Egenkapitalforrentning	17,1	19,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
<b>*Resultat</b>	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Flemming Andersen ApS's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af distribution af pakker, drive vognmandsforretning, udleje erhvervsjendomme og lejligheder samt hermed forbundne aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -46 t.kr. mod -41 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.209 t.kr. mod 7.965 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernen har haft en positiv udvikling i regnskabsåret på trods af COVID-19.

### Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Koncernen er eksponeret over for forskellige finansielle risici. Det er ledelsens vurdering, at koncernen ikke har væsentlige forretningsmæssige eller finansielle risici. Selskabets forretningsgange og politikker dækker i øvrigt disse områder.

### Miljøforhold

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke har væsentlig påvirkning af det eksterne miljø.

### Videnressourcer

Koncernen rekrutterer og fastholder fortsat kompetente medarbejdere, der løbende efteruddannes.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen afholder ikke omkostninger til forskning. Koncernens ansatte uddannes løbende, således de følger med udviklingen indenfor koncernens forretning.

### Den forventede udvikling

Der forventes et aktivitetsniveau og indtjening på samme niveau som indeværende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsåret afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Flemming Andersen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Flemming Andersen ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Flemming Andersen ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

#### *Konsolideringspraksis*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, produktionsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til biler, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 7 år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Flemming Andersen ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

#### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
	<b>48.771.121</b>	<b>43.809.253</b>	<b>-46.432</b>	<b>-40.816</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>				
1 Personaleomkostninger	-34.503.096	-30.754.867	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.127.026	-1.721.822	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>12.140.999</b>	<b>11.332.564</b>	<b>-46.432</b>	<b>-40.816</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	8.128.546	7.978.672
Indtægt af kapitalinteresse	-690	0	-690	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	128.611	82.868
Andre finansielle indtægter	134.892	2.412	73.455	2.412
2 Øvrige finansielle omkostninger	-680.340	-575.477	-46.594	-60.016
<b>Resultat før skat</b>	<b>11.594.861</b>	<b>10.759.499</b>	<b>8.236.896</b>	<b>7.963.120</b>
Skat af årets resultat	-2.498.487	-2.402.752	-28.006	1.562
<b>3 Årets resultat</b>	<b>9.096.374</b>	<b>8.356.747</b>	<b>8.208.890</b>	<b>7.964.682</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i Flemming Andersen ApS	8.208.890	7.964.682		
Minoritetsinteresser	887.484	392.065		
	<b>9.096.374</b>	<b>8.356.747</b>		

## Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
Note					
<b>Anlægsaktiver</b>					
4	Goodwill	1.542.854	1.928.572	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver				
	i alt	1.542.854	1.928.572	0	0
5	Grunde og bygninger	25.015.332	13.959.125	0	0
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.509.351	3.622.474	0	0
7	Investeringsejendomme	42.851.375	42.851.375	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	72.376.058	60.432.974	0	0
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	25.247.994	23.694.448
9	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	12.500.000	13.000.000
10	Kapitalinteresse	19.310	0	19.310	0
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.000	3.000	0	0
12	Andre tilgodehavender	3.922.555	3.300.000	3.922.555	3.300.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.944.865	3.303.000	41.689.859	39.994.448
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>77.863.777</b>	<b>65.664.546</b>	<b>41.689.859</b>	<b>39.994.448</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.687.176	11.819.197	0	0	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	1.169.475	2.534.936	
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	752.916	0	752.916	0	
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	1.386.994	1.963.562	
Andre tilgodehavender	2.178.316	3.235.831	70.565	2.411	
13 Periodeafgrænsningsposter	66.812	127.578	0	0	
Tilgodehavender i alt	<u>15.685.220</u>	<u>15.182.606</u>	<u>3.379.950</u>	<u>4.500.909</u>	
Likvide beholdninger	<u>18.487.308</u>	<u>9.897.113</u>	<u>9.967.628</u>	<u>1.935.506</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>34.172.528</u></b>	<b><u>25.079.719</u></b>	<b><u>13.347.578</u></b>	<b><u>6.436.415</u></b>	
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>112.036.305</u></b>	<b><u>90.744.265</u></b>	<b><u>55.037.437</u></b>	<b><u>46.430.863</u></b>	

**Balance 31. december**

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	150.000	150.000	150.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	13.886.374	12.333.518
Overført resultat	51.915.467	43.706.576	38.029.092	31.373.058
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	113.000	0	113.000
Egenkapital før minoritetsinteresser	52.065.467	43.969.576	52.065.466	43.969.576
Minoritetsinteresser	1.084.550	422.066	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.150.017</b>	<b>44.391.642</b>	<b>52.065.466</b>	<b>43.969.576</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
14 Hensættelser til udskudt skat	592.541	666.888	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>592.541</b>	<b>666.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>				
15 Gæld til realkreditinstitutter	44.016.044	30.837.439	0	0
Deposita	676.998	648.798	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.693.042	31.486.237	0	0

## Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>Passiver</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld	1.046.270	823.441	0	0
Gæld til pengeinstitutter	414.577	49	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.421.777	6.813.726	17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.951.000	2.440.316
Selskabsskat	1.157.834	416.618	0	0
Anden gæld	3.560.247	6.145.664	3.471	3.471
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.600.705</u>	<u>14.199.498</u>	<u>2.971.971</u>	<u>2.461.287</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>58.293.747</u></b>	<b><u>45.685.735</u></b>	<b><u>2.971.971</u></b>	<b><u>2.461.287</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>112.036.305</u></b>	<b><u>90.744.265</u></b>	<b><u>55.037.437</u></b>	<b><u>46.430.863</u></b>

16 Oplysninger om dagsværdi

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18 Eventualposter

19 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse for koncernen

---

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis- metode</b>	<b>Overført re- sultat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</b>	<b>Minoritets- interesser</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	0	35.741.895	500.000	0	36.391.895
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	0	-500.000
Resultatandel	0	0	7.964.681	113.000	422.066	8.499.747
Egenkapital 1. januar 2021	150.000	0	43.706.576	113.000	422.066	44.391.642
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	0	-113.000
Resultatandel	0	0	8.208.891	0	662.484	8.871.375
	<b>150.000</b>	<b>0</b>	<b>51.915.467</b>	<b>0</b>	<b>1.084.550</b>	<b>53.150.017</b>

## Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

---

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoop-</u> <u>skrivning</u> <u>efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	12.494.303	23.360.591	500.000	36.504.894
Udloddet udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Resultatandel	0	-160.785	8.012.467	113.000	7.964.682
Egenkapital 1. januar 2021	150.000	12.333.518	31.373.058	113.000	43.969.576
Udloddet udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Resultatandel	0	1.552.856	6.656.034	0	8.208.890
	<b>150.000</b>	<b>13.886.374</b>	<b>38.029.092</b>	<b>0</b>	<b>52.065.466</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2021	2020
Årets resultat	9.096.374	8.356.747
20 Reguleringer	5.106.645	4.623.488
21 Ændring i driftskapital	-2.479.982	-909.857
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	11.723.037	12.070.378
Renteindbetalinger og lignende	134.895	2.413
Renteudbetalinger og lignende	-680.340	-575.477
Pengestrøm fra ordinær drift	11.177.592	11.497.314
Betalt selskabsskat	-1.831.618	-3.945.891
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>9.345.974</b>	<b>7.551.423</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-13.866.885	-47.360.139
Salg af materielle anlægsaktiver	247.500	200.002
Køb af finansielle anlægsaktiver	-642.555	-3.300.000
Øvrig	0	30.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-14.261.940</b>	<b>-50.430.137</b>
Optagelse af langfristet gæld	14.311.639	32.894.327
Afdrag på langfristet gæld	-882.006	-4.163.178
Betalt udbytte, minoritetsinteresser	-225.000	0
Betalt udbytte	-113.000	-500.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>13.091.633</b>	<b>28.231.149</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>8.175.667</b>	<b>-14.647.565</b>
Likvider 1. januar 2021	9.897.064	24.544.629
<b>Likvider 31. december 2021</b>	<b>18.072.731</b>	<b>9.897.064</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	18.487.308	9.897.113
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-414.577	-49
<b>Likvider 31. december 2021</b>	<b>18.072.731</b>	<b>9.897.064</b>

## Noter

	Koncern	
	2021	2020
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	29.621.999	26.244.552
Pensioner	4.028.229	3.810.721
Andre omkostninger til social sikring	852.868	699.594
	<b>34.503.096</b>	<b>30.754.867</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	70	66
--	----	----

Direktionens aflønning er ikke specificeret med henvisning til Årsregnskabslovens § 98 B, stk. 3.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	680.340	575.477	46.594	60.016
	<b>680.340</b>	<b>575.477</b>	<b>46.594</b>	<b>60.016</b>

	Modervirksomhed	
	2021	2020
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.552.856	-160.785
Udbytte for regnskabsåret	0	113.000
Overføres til overført resultat	6.656.034	8.012.467
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.208.890</b>	<b>7.964.682</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	10.000.000	0

## Noter

	Koncern	
	31/12 2021	31/12 2020
<b>4. Goodwill</b>		
Kostpris 1. januar 2021	2.700.000	2.700.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>2.700.000</b>	<b>2.700.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-771.428	-385.714
Årets afskrivninger	-385.718	-385.714
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-1.157.146</b>	<b>-771.428</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.542.854</b>	<b>1.928.572</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	14.532.990	12.325.000
Tilgang i årets løb	11.710.931	2.207.990
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>26.243.921</b>	<b>14.532.990</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-573.865	-111.093
Årets afskrivninger	-654.724	-462.772
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-1.228.589</b>	<b>-573.865</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>25.015.332</b>	<b>13.959.125</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	9.557.350	7.502.061
Tilgang i årets løb	2.155.955	2.300.775
Afgang i årets løb	-271.750	-245.486
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>11.441.555</b>	<b>9.557.350</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-5.934.876	-5.181.175
Årets afskrivninger	-1.086.586	-873.336
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	89.258	119.635
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-6.932.204</b>	<b>-5.934.876</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>4.509.351</b>	<b>3.622.474</b>

## Noter

---

	Koncern	
	31/12 2021	31/12 2020
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	42.851.375	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>42.851.375</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>42.851.375</u></b>	<b><u>42.851.375</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>42.851.375</u></b>	<b><u>42.851.375</u></b>

Beboelsesejendom beliggende i Hyvildparken i Brande med 26 lejligheder.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Det vurderes ikke, at dagsværdien har ændret sig væsentligt i forhold til anskaffelsessummen i 2020, som er vurderet ud fra et afkastkrav på 4,85 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2021	31/12 2020
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	11.360.930	11.350.930
Tilgang i årets løb	0	10.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>11.360.930</b>	<b>11.360.930</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	12.333.518	11.854.846
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	8.128.546	7.978.672
Udbytte	-6.575.000	-7.500.000
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>13.887.064</b>	<b>12.333.518</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>25.247.994</b>	<b>23.694.448</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Flib ApS	Herning	100 %
Ejendommen Nystedvej ApS	Herning	100 %
Dan-Distribution ApS	Herning	100 %
Hyvildparken ApS	Herning	25 %
<b>9. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	13.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	13.000.000
Afgang i årets løb	-500.000	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>12.500.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>12.500.000</b>	<b>13.000.000</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
<b>10. Kapitalinteresse</b>				
Tilgang i årets løb	20.000	0	20.000	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-690	0	-690	0
<b>Nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-690</b>	<b>0</b>	<b>-690</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>19.310</b>	<b>0</b>	<b>19.310</b>	<b>0</b>
<b>Kapitalinteresse:</b>				
Sakskøbingvej ApS			<b>Hjemsted</b> Herning	<b>Ejerandel</b> 50 %
<b>11. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			Koncern	
Kostpris 1. januar 2021			31/12 2021	31/12 2020
			3.000	3.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>			<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>			<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
<b>12. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris 1. januar 2021	3.300.000	0	3.300.000	0
Tilgang i årets løb	622.555	3.300.000	622.555	3.300.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>3.922.555</b>	<b>3.300.000</b>	<b>3.922.555</b>	<b>3.300.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>3.922.555</b>	<b>3.300.000</b>	<b>3.922.555</b>	<b>3.300.000</b>
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	3.922.555	3.300.000	3.922.555	3.300.000
	<b>3.922.555</b>	<b>3.300.000</b>	<b>3.922.555</b>	<b>3.300.000</b>

	Koncern	
	31/12 2021	31/12 2020
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	66.812	127.578
	<b>66.812</b>	<b>127.578</b>
<b>14. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	666.888	564.861
Udskudt skat af årets resultat	-74.347	102.027
	<b>592.541</b>	<b>666.888</b>

## Noter

	Koncern	
	31/12 2021	31/12 2020
<b>15. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	45.062.314	31.660.880
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.046.270	-823.441
	<b>44.016.044</b>	<b>30.837.439</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	37.194.797	26.244.416
<b>16. Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>Koncern</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2021		42.851.375
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		0
<b>17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>Koncernens sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.037 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 42.851 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.025 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.015 t.kr.		
Indestående i pengeinstitut 500 t.kr., er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har koncernen stillet virksomhedspant på nominelt 2.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:		
		t.kr.
Driftsmateriel og inventar		4.449
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.802
Moderselskabets sikkerhedsstillelser		
Ingen.		



## Noter

---

### 18. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Koncernens eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 3.112 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 5-50 måneder og en samlet restleasingydelse på 3.456 t.kr.

##### Moderselskabets eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders prioritetsgæld.

Vedrørende udlån på kr. 12.500.000 og kr. 3.300.000 har Flemming Andersen ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring på henholdsvis kr. 10.625.000 og 3.000.000 overfor låntagernes mellemværende med realkreditinstitutter.

##### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.158 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 19. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Flemming Andersen

Hovedaktionær

TH. Nielsens Gade 35

7400 Herning

#### Transaktioner

Alle transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsvilkår.

## Noter

---

	Koncern	
	2021	2020
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>20. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.127.028	1.721.822
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-65.008	-74.151
Indtægt af kapitalinteresse	690	0
Andre finansielle indtægter	-134.892	-2.412
Øvrige finansielle omkostninger	680.340	575.477
Skat af årets resultat	2.498.487	2.402.752
	<u><b>5.106.645</b></u>	<u><b>4.623.488</b></u>
<b>21. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-502.614	-5.454.935
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-1.977.368	4.545.078
	<u><b>-2.479.982</b></u>	<u><b>-909.857</b></u>