
A/S Flemming Sørensen - Rådgivning

Blegstræde 2A, 1, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 73 60 30 13

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/5 2025

Niels Flemming
Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. maj 2025

Direktion

Niels Flemming Sørensen
direktør

Bestyrelse

Niels Flemming Sørensen

Lissie Sørensen

Vagn Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i A/S Flemming Sørensen - Rådgivning

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 15. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Flemming Sørensen - Rådgivning Blegstræde 2A, 1 4300 Holbæk Telefon: 59451077 CVR-nr: 73 60 30 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. marts 1984 Regnskabsår: 40. regnskabsår Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Niels Flemming Sørensen Lissie Sørensen Vagn Sørensen
Direktion	Niels Flemming Sørensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttoresultat før værdiregulering		-35.185	445.373
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttoresultat efter værdiregulering		-35.185	445.373
Personaleomkostninger	2	-16.687	-14.158
Resultat før finansielle poster		-51.872	431.215
Finansielle indtægter	3	218.614	1.040.091
Finansielle omkostninger	4	-313.233	-48.150
Resultat før skat		-146.491	1.423.156
Skat af årets resultat	5	19.000	-320.038
Årets resultat		-127.491	1.103.118

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-127.491	1.103.118
	-127.491	1.103.118

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	7.300.000	7.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	0
Materielle anlægsaktiver		7.300.000	7.300.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	2.289.439	2.288.148
Deposita	8	1.500	1.500
Andre tilgodehavender	8	20.257	20.257
Finansielle anlægsaktiver		2.311.196	2.309.905
Anlægsaktiver		9.611.196	9.609.905
Andre tilgodehavender		299.204	428.467
Selskabsskat		40.495	0
Tilgodehavender		339.699	428.467
Værdipapirer	9	4.272.288	4.993.441
Likvide beholdninger		4.550	4.350
Omsætningsaktiver		4.616.537	5.426.258
Aktiver		14.227.733	15.036.163

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.064.656	11.192.147
Egenkapital		11.564.656	11.692.147
Hensættelse til udskudt skat	10	1.261.000	1.280.000
Hensatte forpligtelser		1.261.000	1.280.000
Gæld til realkreditinstitutter		654.829	1.087.309
Langfristede gældsforpligtelser	11	654.829	1.087.309
Gæld til realkreditinstitutter	11	106.700	140.000
Kreditinstitutter		61.632	41.272
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		69.578	26.927
Selskabsskat		0	276.388
Anden gæld		509.338	492.120
Kortfristede gældsforpligtelser		747.248	976.707
Gældsforpligtelser		1.402.077	2.064.016
Passiver		14.227.733	15.036.163
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	11.192.147	11.692.147
Årets resultat	0	-127.491	-127.491
Egenkapital 31. december	500.000	11.064.656	11.564.656

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er økonomisk rådgivning samt administrationsopgaver. Derudover beskæftiger selskabet sig med investering i ejendomme med udlejning og videresalg for øje, samt investering i pantebreve og andre finansieringsforretninger.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	16.687	14.158
	<u>16.687</u>	<u>14.158</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	106.291	2.476
Andre finansielle indtægter	112.323	1.037.615
	<u>218.614</u>	<u>1.040.091</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	313.233	48.150
	<u>313.233</u>	<u>48.150</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	335.038
Årets udskudte skat	-19.000	-15.000
	<u>-19.000</u>	<u>320.038</u>

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	7.256.250
Kostpris 31. december	<u>7.256.250</u>
Værdireguleringer 1. januar	43.750
Værdireguleringer 31. december	<u>43.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.300.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.300.000	7.300.000
Afkastprocent	6	6

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved vurderingen af markedsværdien pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0.5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,5	6	6,5
Dagsværdi	8.000.000	7.300.000	6.700.000
Ændring i dagsværdi	700.000	0	-600.000

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	89.643
Kostpris 31. december	89.643
Ned- og afskrivninger 1. januar	89.643
Ned- og afskrivninger 31. december	89.643
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Deposita	Andre tilgode- havender
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.288.148	1.500	334.257
Tilgang i årets løb	106.291	0	0
Afgang i årets løb	-105.000	0	0
Kostpris 31. december	2.289.439	1.500	334.257
Nedskrivninger 1. januar	0	0	314.000
Nedskrivninger 31. december	0	0	314.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.289.439	1.500	20.257

I "Andre værdipapirer og kapitalandele" indgår selskabets ejerandel i K/S Difko Sjælland II. Selskabet ejer 15%. Den regnskabsmæssige værdi af ejerandelen udgør DKK 2.289.439 pr. 31. december, svarende til indre værdi.

Skyldigt kapitalindskud efter budget er indregnet som "Anden gæld" under passiverne og udgør DKK 0 pr. 31. december.

9. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Børsnoterede aktier	-248.779	4.272.288

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
10. Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	707.000	706.000
Finansielle anlægsaktiver	588.000	574.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-34.000	0
	<u>1.261.000</u>	<u>1.280.000</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

	2024	2023
	DKK	DKK
11. Langfristede gældsforpligtelser		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	228.029	527.309
Mellem 1 og 5 år	426.800	560.000
Langfristet del	<u>654.829</u>	<u>1.087.309</u>
Inden for 1 år	106.700	140.000
	<u>761.529</u>	<u>1.227.309</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	7.300.000	7.300.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på	4.636.250	4.636.250
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabet Berggren og Oxager ApS' mellemværende med pengeinstitut:		
Børsnoterede aktier og obligationer med en regnskabsmæssig værdi på	4.272.288	4.993.441
Selskabet kautionerer endvidere for selskabet Berggren & Oxager ApS overfor selskabets pengeinstitut.		
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der afgivet kaution af hovedaktionær.		

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Flemming Sørensen - Rådgivning for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede anparter og ejerandele, der måles til dagsværdi svarende til indre værdi på statusdagen.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.