



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

PeBeVe Finans ApS

Vilvordevej 1, 1, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 10 71 42 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2020.

Susan Pørtner
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for PeBeVe Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 4. maj 2020

Direktion

Susan Pørtner



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PeBeVe Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PeBeVe Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

København, den 4. maj 2020

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	PeBeVe Finans ApS Vilvordevej 1, 1 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 10 71 42 30
	Stiftet: 27. marts 1987
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 33. regnskabsår
Direktion	Susan Pørtner
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Femvejen ApS, cvr.nr. 31426529



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver aktiviteter med køb, investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes af andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn over investeringsejendomme til dagsværdi og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer i regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringerne finder sted.

Ledelsen har som grundlag for sit skøn indhentet salgsvurdering fra mæglere.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Efter regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført, at en del aktivitet i Danmark er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen normaliseres, og kan ikke forudsige dens endelig påvirkning på selskabets økonomi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	508.389	1.008.744
Værdiregulering af investeringsejendomme	774.443	0
Driftsresultat	1.282.832	1.008.744
Andre finansielle indtægter	1.079.843	409.307
Øvrige finansielle omkostninger	-828.016	-1.676.485
Resultat før skat	1.534.659	-258.434
Skat af årets resultat	-263.997	56.872
Årets resultat	1.270.662	-201.562
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.270.662	0
Disponeret fra overført resultat	0	-201.562
Disponeret i alt	1.270.662	-201.562



Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	21.000.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	678.015	158.086
Tilgodehavende selskabsskat	0	15.429
Andre tilgodehavender	1.386	9
Tilgodehavender i alt	<u>679.401</u>	<u>173.524</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.179.714	3.890.628
Værdipapirer i alt	<u>2.179.714</u>	<u>3.890.628</u>
Likvide beholdninger	46.554	99.696
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.905.669</u>	<u>4.163.848</u>
Aktiver i alt	<u>23.905.669</u>	<u>24.163.848</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	5.337.358	4.066.696
Egenkapital i alt	5.537.358	4.266.696
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.496.829	3.250.212
Hensatte forpligtelser i alt	3.496.829	3.250.212
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	10.362.545	10.499.925
3 Gæld til pengeinstitutter	2.145.000	2.235.549
Deposita	325.780	420.706
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.833.325	13.156.180
Kortfristet del af langfristet gæld	216.000	207.100
Gæld til pengeinstitutter	1.681.146	3.070.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.750	52.500
Selskabsskat	3.264	0
Anden gæld	35.997	140.501
Periodeafgrænsningsposter	0	20.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.038.157	3.490.760
Gældsforpligtelser i alt	14.871.482	16.646.940
Passiver i alt	23.905.669	24.163.848
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



	2019 kr.	2018 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.936.482	6.936.482
Tilgang i årets løb	<u>225.557</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>7.162.039</u>	<u>6.936.482</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	13.063.518	13.063.518
Årets regulering til dagsværdi	<u>774.443</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>13.837.961</u>	<u>13.063.518</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker. Selskabets ejendom er indregnet til et afkast på 5,5%, svarende til ejendommenes beliggenhed og stand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.756 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.757 t.kr. til 3.387 t.kr.



Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.488.545	10.622.025
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-126.000</u>	<u>-122.100</u>
	<u>10.362.545</u>	<u>10.499.925</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.730.000</u>	<u>9.900.000</u>
3. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.235.000	2.320.549
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-90.000</u>	<u>-85.000</u>
	<u>2.145.000</u>	<u>2.235.549</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.735.000</u>	<u>1.871.000</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	126.000	122.100
Kortfristet del af bankgæld	<u>90.000</u>	<u>85.000</u>
	<u>216.000</u>	<u>207.100</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.489 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 21.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.860 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 4.016 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Femvejen ApS, CVR-nr. 31426529 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.



Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PeBeVe Finans ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksklusive moms og afgifter.

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 salg, administration samt tab på debitorer.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

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”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PeBeVe Finans ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 nettorealisationsværdi.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.”

Susan Pørtner

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-916485441120

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-05-05 08:23:27Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-05-05 12:09:51Z

NEM ID 

Susan Pørtner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-916485441120

IP: 62.199.xxx.xxx

2020-05-05 12:13:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D2A37-35L3E-AV4AK-KEYUU-EGKOP-FBUCC

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 tidsstemplet 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>