

Petunia ApS
CVR-nr. 18480875

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2016

Dirigent

Navn: Henrik Fuglsang

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Petunia ApS
Byløkken 17
8240 Risskov

CVR-nr.: 18480875
Hjemsted: Risskov
Regnskabsår: 01.07.2015 - 31.12.2015

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2015 for Petunia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 29.02.2016

Direktion

Henrik Erik Ølhom Fuglsang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Petunia ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Petunia ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og industri inden for ejendomsmarkedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udviser et overskud på 22.616 t. kr.

Selskabet har omlagt dets regnskabsår. Indeværende regnskabsperiode omfatter 6 måneder, perioden 01.07.2015 – 31.12.2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet har omlagt dets regnskabsår. Årsrapporten for 2015 omfatter perioden 01.07.2015 – 31.12.2015. Tallene i resultatopgørelsen for 2015 omfatter således 6 måneder, mens sammenligningstallene for 2014/15 omfatter 12 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, som omfatter udlejning af virksomhedens ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber finder sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter af bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra prioritetsgæld.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af modtaget vurdering fra ekstern part eller beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014/2015 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.959.975	6.124.906
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.150.000	(968.982)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(129.451)	141.041
Af- og nedskrivninger		<u>(14.476)</u>	<u>(28.952)</u>
Driftsresultat		22.966.048	5.268.013
Andre finansielle indtægter		16	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(349.828)</u>	<u>(6.886.627)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		22.616.236	(1.618.614)
Skat af ordinært resultat	1	<u>0</u>	<u>(466.537)</u>
Årets resultat		<u>22.616.236</u>	<u>(2.085.151)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>22.616.236</u>	<u>(2.085.151)</u>
		<u>22.616.236</u>	<u>(2.085.151)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014/2015 kr.</u>
Investeringsejendomme		186.275.000	163.925.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.428	57.904
Materielle anlægsaktiver	2	<u>186.318.428</u>	<u>163.982.904</u>
 Anlægsaktiver		 <u>186.318.428</u>	 <u>163.982.904</u>
 Andre tilgodehavender		893.397	261.801
Tilgodehavender		<u>893.397</u>	<u>261.801</u>
 Likvide beholdninger		 <u>3.648.117</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>4.541.514</u>	 <u>261.801</u>
 Aktiver		 <u><u>190.859.942</u></u>	 <u><u>164.244.705</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014/2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>47.447.178</u>	<u>24.830.942</u>
Egenkapital		<u>50.447.178</u>	<u>27.830.942</u>
Gæld til realkreditinstitutter		132.500.147	130.734.882
Deposita		<u>5.373.514</u>	<u>4.323.807</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>137.873.661</u>	<u>135.058.689</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	163.207	160.442
Bankgæld		0	353.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		348.862	13.583
Gæld til tilknyttede virksomheder		160.000	0
Anden gæld		605.193	827.061
Periodeafgrænsningsposter	4	<u>1.261.841</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.539.103</u>	<u>1.355.074</u>
Gældsforpligtelser		<u>140.412.764</u>	<u>136.413.763</u>
Passiver		<u>190.859.942</u>	<u>164.244.705</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	24.830.942	27.830.942
Årets resultat	0	22.616.236	22.616.236
Egenkapital ultimo	3.000.000	47.447.178	50.447.178

Noter

	2015 kr.	2014/2015 kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	0	466.537
	0	466.537
	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	276.439.036	86.856
Tilgange	2.200.000	0
Kostpris ultimo	278.639.036	86.856
Af- og nedskrivninger primo	0	(28.952)
Årets afskrivninger	0	(14.476)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(43.428)
Dagsværdireguleringer primo	(112.514.036)	0
Årets dagsværdireguleringer	20.150.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(92.364.036)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	186.275.000	43.428

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Der er til værdiansættelse af de enkelte ejendomme til privatudlejning anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne. For erhvervsejendommene er der anvendt en afkastbaserede model. Afkastkravet for erhvervsejendommene udgør 8,42% pr. 31.12.2015. Afkastkravet for 2015 har en variation afhængig af stand, placering og potentiale mellem 8,0 % - 9,0 %.

	Forfald inden 12 måneder 2014/2015 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	160.442	163.207	132.500.147	89.063.056
Deposita	0	0	5.373.514	N/A
	160.442	163.207	137.873.661	89.063.056

Noter

4. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodiseret leje.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 186.275 t. kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 33.300 t. kr. i ovenstående ejendomme. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank. Der er endvidere deponeret skadesløsbrev på nom. 48.000 t. kr.