

P.T. Ejendomme ApS

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 21725390

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. december 2017

Larst Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for P.T. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. december 2017

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i P.T. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 revisionshandling-er, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabs-

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 8. december 2017

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for P.T. Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Foregående års dagsværdi er jfr. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser anset som kostpris primo. Den ændrede regnskabspraksis har forbedret årets resultat og egenkapital med tkr. 23.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved afståelse af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		335.245	343.427
Andre driftsomkostninger	1	-266.500	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		250.000	554.376
Driftsresultat		318.745	897.803
Andre finansielle indtægter		0	3.696
Finansielle omkostninger	2	-142.748	-144.382
Resultat før skat		175.997	757.117
Skat af årets resultat		-13.913	-167.501
Årets resultat		162.084	589.616
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.250.000
Overført resultat		162.084	-660.384
		162.084	589.616

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Balance

	Note	30.09.17 kr.	30.09.16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	10.070.000	11.300.000
Materielle anlægsaktiver		10.070.000	11.300.000
Anlægsaktiver		10.070.000	11.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.900	43.609
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	63.059
Andre tilgodehavender		146	8.922
Periodeafgrænsningsposter		3.549	9.819
Tilgodehavender		18.595	125.409
Omsætningsaktiver		18.595	125.409
Aktiver		10.088.595	11.425.409

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Balance

	Note	30.09.17 kr.	30.09.16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Overført resultat	5	1.493.939	1.331.855
Udbytte for regnskabsåret	6	0	1.250.000
Egenkapital		1.693.939	2.781.855
Hensættelser til udskudt skat		1.174.995	1.161.082
Hensatte forpligtelser		1.174.995	1.161.082
Gæld til kreditinstitutter		4.687.778	5.211.657
Gæld til banker		1.175.419	1.231.499
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.863.197	6.443.156
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.657	295.555
Gæld til banker		393.510	413.970
Modtagne forudbetalinger fra kunder		67.395	73.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.671	43.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		559.563	0
Anden gæld		2.045	0
Deposita		183.623	213.232
Kortfristede gældsforpligtelser		1.356.464	1.039.316
Gældsforpligtelser		7.219.661	7.482.472
Passiver		10.088.595	11.425.409
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Noter

1. Andre driftsomkostninger

Tab ved salg af ejendomme udgør kr. 266.500.

	2016/17	2015/16
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	15.895	99
Andre finansielle omkostninger	126.853	144.283
	142.748	144.382
	30.09.17	30.09.16
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	8.226.646	7.741.021
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	485.625
Afgang i årets løb	-1.219.826	0
Kostpris ultimo	7.006.820	8.226.646
Dagsværdireguleringer primo	3.073.354	2.492.917
Årets reguleringer	250.000	580.437
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-260.174	0
Dagsværdireguleringer ultimo	3.063.180	3.073.354
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.070.000	11.300.000

Selskabets ejendomme består af en fredet ejendom med beboelse og erhverv i Aarhus C samt en beboelseslejlighed i Svendborg. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 4,1% - 4,25%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse tkr. - 576 / + 651 i forhold til den målte dagsværdi.

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000

5. Overført resultat

Saldo primo	1.331.855	1.992.239
Årets resultat	162.084	-660.384
Saldo ultimo	1.493.939	1.331.855

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Noter

	30.09.17	30.09.16
6. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	1.250.000	0
Årets tilgang	0	1.250.000
Årets afgang	-1.250.000	0
Saldo ultimo	0	1.250.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter		69.418	3.402.041
Gæld til banker	1.175.419	56.239	939.792
	1.175.419	125.657	4.341.833

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HP Kapital ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der er herudover ingen kaution-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 4.757.196 er udstedt pantebreve nominel kr. 4.924.000 samt ejerpantebreve nominel kr. 1.000.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 10.070.000.

Til sikkerhed for mellemværendet med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 20.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 820.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 4.600.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 9.250.000.

Ejerpantebreve i alt kr. 5.600.000 er tillige deponeret til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.