

P.T. Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 21725390

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2017

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. november 2016

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i P.T. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.T. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 17. november 2016

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. Selskabet driver en fredet ejendom i Aarhus samt 3 ejerlejligheder i Svendborg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret afsluttet den i foregående år påbegyndte renovering med et godt resultat. Selskabets ejendom er værdiansat til en forrentning på ca. 4,35% svarende til en pris på ca. kr. 20.225 pr. kvadratmeter.

Ejerlejlighederne er værdiansat til en forrentning på ca 5,1%.

Ledelsen finder, at værdiansættelserne er forsvarlige og retvisende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for P.T. Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 ved afståelse af fast ejendom.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter sædvanlige omkostninger i forbindelse med ejendomsdrift, herunder ejendomsskatter, forsikringer, eventuelle forbrugsomkostninger samt vedligeholdelse i det omfang omkostningen påhviler udlejer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger 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.

Investerings ejendomme 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 imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investerings ejendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		343.427	419.244
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		580.437	273.749
Dagsværdireguleringer af gæld		-26.061	12.282
Driftsresultat		897.803	705.275
Finansielle indtægter		3.696	0
Finansielle omkostninger	1	-144.382	-163.615
Resultat før skat		757.117	541.660
Skat af årets resultat		-167.501	-119.206
Årets resultat		589.616	422.454
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.250.000	0
Overført resultat		-660.384	422.454
		589.616	422.454

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		11.300.000	10.233.938
Materielle anlægsaktiver		11.300.000	10.233.938
Anlægsaktiver		11.300.000	10.233.938
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.609	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.059	0
Andre tilgodehavender		8.922	0
Periodeafgrænsningsposter		9.819	3.419
Tilgodehavender		125.409	3.419
Omsætningsaktiver		125.409	3.419
Aktiver		11.425.409	10.237.357

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	200.000	200.000
Overført resultat	3	1.331.855	1.992.239
Udbytte for regnskabsåret	4	1.250.000	0
Egenkapital		2.781.855	2.192.239
Hensættelser til udskudt skat		1.161.082	993.581
Hensatte forpligtelser		1.161.082	993.581
Gæld til realkreditinstitutter		5.211.657	5.429.867
Gæld til banker		1.231.499	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.443.156	5.429.867
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		295.555	138.964
Gæld til banker		413.970	596.896
Modtagne forudbetalinger fra kunder		73.516	70.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.043	529.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	76.368
Anden gæld		0	809
Deposita		213.232	208.263
Kortfristede gældsforpligtelser		1.039.316	1.621.670
Gældsforpligtelser		7.482.472	7.051.537
Passiver		11.425.409	10.237.357
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	99	6.245
Andre finansielle omkostninger	144.283	157.370
	144.382	163.615

	30.09.16	30.09.15
2. Virksomhedskapital		
Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat		
Saldo primo	1.992.239	1.569.785
Årets resultat	-660.384	422.454
Saldo ultimo	1.331.855	1.992.239

4. Udbytte for regnskabsåret		
Årets tilgang	1.250.000	0
Saldo ultimo	1.250.000	0

5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.211.657	240.577	2.971.688
Gæld til banker	1.231.499	54.978	1.000.466
	6.443.156	295.555	3.972.154

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HP Kapital ApS som administrationsselskab 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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

P.T. Ejendomme ApS

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 5.452.234 er udstedt pantebrev nominel DKK 2.441.000 og EUR 466.400 samt ejerpantebrev nominel DKK 2.354.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 11.300.000.

Til sikkerhed for mellemværendet med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 60.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 2.300.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 4.600.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 9.000.000.

Ejerpantebrev i alt kr. 6.954.000 er tillige deponeret til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.