

# **PETER KLEIN EJENDOMME ApS**

Djursvang 6  
2620 Albertslund

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/05/2019**

---

**Peter Klein**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

PETER KLEIN EJENDOMME ApS

Djursvang 6

2620 Albertslund

e-mailadresse: pkl@kosan-albertslund.dk

CVR-nr: 27924336

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

CROWE STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33256876

P-enhed: 1016413646

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Peter Klein Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Albertslund, den 17/05/2019

## Direktion

Peter Klein  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PETER KLEIN EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PETER KLEIN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, 08/05/2019

Søren Jonassen , mne18488

Statsautoriseret revisor

CROWE STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

CVR: 33256876

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg, udvikling, besiddelse og udlejning af fast ejendom samt dermed forbundne aktiviteter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Indtjeningsevnen forventes fastholdt i 2019.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme m.v. indregnes i takt med, at den indtjenes.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, regulering af tidligere års skat og forskydning i 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme værdiansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger på bygninger foretages lineært over 25 år, der afskrives ikke på grunde.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger på driftsmateriel og inventar foretages lineært over 5 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af materielle anlægsaktiver og indregnes med den aktuelle skattesats.

**Gældsforpligtigelser**

Gæld er målt til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		1.639.045	1.598.116
Produktionsomkostninger .....		-170.995	-366.277
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.468.050</b>	<b>1.231.839</b>
Administrationsomkostninger .....		-73.017	-82.818
Andre driftsomkostninger .....		-129.869	-129.869
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.265.164</b>	<b>1.019.152</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-327.217	-310.675
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>937.947</b>	<b>708.477</b>
Skat af årets resultat .....	1	-210.595	-130.431
<b>Årets resultat .....</b>		<b>727.352</b>	<b>578.046</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		700.000	1.000.000
Overført resultat .....		27.352	-421.954
<b>I alt .....</b>		<b>727.352</b>	<b>578.046</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		10.400.415	10.530.284
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.400.415</b>	<b>10.530.284</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.400.415</b>	<b>10.530.284</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	27.404
Andre tilgodehavender .....		17.354	14.634
Periodeafgrænsningsposter .....		15.849	18.373
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>33.203</b>	<b>60.411</b>
Likvide beholdninger .....		1.983.046	1.651.625
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.016.249</b>	<b>1.712.036</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.416.664</b>	<b>12.242.320</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	125.000	125.000
Overført resultat .....		178.331	150.979
Forslag til udbytte .....		700.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.003.331</b>	<b>1.275.979</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		667.536	612.867
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>667.536</b>	<b>612.867</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.762.169	1.895.462
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.762.169</b>	<b>1.895.462</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		135.638	131.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		52.926	40.828
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		7.643.054	7.248.324
Skyldig selskabsskat .....		155.926	104.333
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		394.102	338.598
Deposita .....		601.982	594.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.983.628</b>	<b>8.458.012</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.745.797</b>	<b>10.353.474</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.416.664</b>	<b>12.242.320</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	150.979	1.000.000	1.275.979
Betalt udbytte .....	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat .....	0	27.352	700.000	727.352
Egenkapital, ultimo .....	125.000	178.331	700.000	1.003.331

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	-155.926	-104.333
Ændring af udskudt skat	-54.669	-26.098
	<b>-210.595</b>	<b>-130.431</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.246.734
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.246.734</b>
Af- og nedskrivning primo	-716.450
Årets afskrivning	-129.869
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-846.319</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.415.415</b>

Ejendomme er optaget til anskaffelsespris med tillæg af forbedringer.  
Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 6.900.000.  
Scrapværdien er vurderet til kr. 8.000.000

## 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.931.209	135.638	1.762.169	1.249.624
	<b>1.931.209</b>	<b>135.638</b>	<b>1.762.169</b>	<b>1.249.624</b>

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0