

PETER KLEIN EJENDOMME ApS

Djursvang 6
2620 Albertslund

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2017

Peter Klein
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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

CVR-nr: 27924336

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

RevisorCROWE HORWATH STATS AUTORISERET
REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33256876

P-enhed: 1016413646

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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.

Albertslund, den 15/05/2017

Direktion

Peter Klein
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PETER KLEIN EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PETER KLEIN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabet

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 regnskabet

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

revisionshandlinger, 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 regnskabsmæssige 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.

Hellerup, 15/05/2017

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
CROWE HORWATH STATS AUTORISERET 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 tilfredsstillende.

Indtjeningsevnen forventes fastholdt i 2017.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peter Klein Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.593.676	1.384.137
Produktionsomkostninger		-436.631	-160.902
Bruttoresultat		1.157.045	1.223.235
Administrationsomkostninger		-140.141	-132.086
Andre driftsomkostninger		-129.869	-129.869
Resultat af ordinær primær drift		887.035	961.280
Andre finansielle indtægter		0	748
Øvrige finansielle omkostninger		-271.542	-290.870
Ordinært resultat før skat		615.493	671.158
Skat af årets resultat	1	-101.872	-171.416
Årets resultat		513.621	499.742
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		13.621	-258
I alt		513.621	499.742

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		10.660.153	10.790.022
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.660.153	10.790.022
Anlægsaktiver i alt		10.660.153	10.790.022
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.836	65.229
Andre tilgodehavender		8.665	8.897
Periodeafgrænsningsposter		10.022	10.449
Tilgodehavender i alt		128.523	84.575
Likvide beholdninger		608.693	1.064.536
Omsætningsaktiver i alt		737.216	1.149.111
Aktiver i alt		11.397.369	11.939.133

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Overført resultat		572.933	559.312
Forslag til udbytte		500.000	500.000
Egenkapital i alt		1.197.933	1.184.312
Hensættelse til udskudt skat		586.769	568.381
Hensatte forpligtelser i alt		586.769	568.381
Gæld til realkreditinstitutter		2.024.430	2.917.310
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.024.430	2.917.310
Gæld til realkreditinstitutter		130.772	177.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.405	38.244
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.396.926	6.062.672
Skyldig selskabsskat		83.484	102.901
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		316.484	349.493
Deposita		617.166	538.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.588.237	7.269.130
Gældsforpligtelser i alt		9.612.667	10.186.440
Passiver i alt		11.397.369	11.939.133

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	559.312	500.000	1.184.312
Betalt udbytte			-500.000	-500.000
Årets resultat		13.621	500.000	513.621
Egenkapital, ultimo	125.000	572.933	500.000	1.197.933

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	- 83.484	-102.901
Ændring af udskudt skat	-18.388	-68.515
	<u>-101.872</u>	<u>-171.416</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>11.246.734</u>
Kostpris ultimo	<u>11.246.734</u>
Af- og nedskrivning primo	-456.712
Årets afskrivning	<u>-129.869</u>
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-586.851</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.660.153</u>

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	2.155.202	130.772	2.024.430	1.522.910
	2.155.202	130.772	2.024.430	1.522.910