

# **PEDER BILLE EJENDOMME ApS**

Banegårdspladsen 2, 1 tv  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

25/04/2017

Peder Bille  
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
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PEDER BILLE EJENDOMME ApS Banegårdspladsen 2, 1 tv 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 29242925 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C.
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1002977010

# Ledespåtegning

Efterfølgende årsrapport for perioden 1/1 – 31/12 2016 Peder Bille Ejendomme ApS, der udviser et resultat på kr. 80.161 samt en egenkapital på kr. 730.579, godkendes og indstilles hermed til generalforsamlingens vedtagelse.

Direktionen erklærer i denne forbindelse:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav, og
- at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt årets resultat.

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

Aarhus, den 04/04/2017

**Direktion**

Peder Bille

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i PEDER BILLE EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PEDER BILLE 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.

Aarhus, 04/04/2017

Jeanette Staal  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR: 20222670

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver handel og investering i ejendomme samt udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Bruttofortjenesten udgør kr. 192.714, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. 80.151.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 730.579.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 31/12 2016 er efter direktionens vurdering tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter direktionens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter rapportperiodens afslutning, som væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven gældende bestemmelser.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens klasse B, og er aflagt i danske kroner samt tilvalg fra regnskabsklasse C.

Der er anvendt følgende regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år.

## Indtægtskriterium

Omsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

## Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er opført til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Lejlighederne er værdiansat til kostpris, idet handelspriserne er væsentlig højere end anskaffelsessummerne.

Garage er medtaget til anskaffelsessum med nedslag af løbende afskrivninger.

## Regnskabsmæssige afskrivninger

Afskrivningerne er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid med forholdsmæssige afskrivninger i købs- og salgsåret, idet der i al væsentlighed er anvendt følgende åremål for afskrivningerne:

Ejendom.....	50 år (restværdi 70%)
Garage.....	25 år (restværdi 0%)

Der afskrives ikke på grunde.

## Omsætningsaktiver

Samtlige omsætningsaktiver optages i rapporten til nominelle værdier.

## Finansiering

Finansieringsindtægter og -udgifter er periodiserede, således at nettofinansieringsudgiften svarer til den i regnskabsåret optjente, uanset betalingsterminer.

## Udbytte

Eventuelt udbytte indregnes under egenkapitalen.

## Selskabsskat

I resultatopgørelsen udgiftsføres den beregnede skat, som kan henføres til årets resultat.

Årets resultat før skat svarer ikke til årets skattepligtige indkomst, idet der principielt forekommer følgende afvigelser:

Tidsbestemte afvigelser, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke henføres til samme periode i årsrapport og skatteopgørelse.

Permanente afvigelser, som består af ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede udgifter, som indgår i det regnskabsmæssige resultat, skal ikke medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst.



Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

**Udskudt skat**

Udskudt skat afsættes med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier for immaterielle og materielle anlægsaktiver. Årets eventuelle regulering af udskudt skat foretages via resultatopgørelsen.

**Gæld**

Samtlige gældsposter er optaget til nominelle værdier. Kortfristet gæld omfatter udelukkende udeståender, som er forfaldne indenfor 1 år.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>192.714</b>	<b>192.079</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-36.329	-36.329
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>156.385</b>	<b>155.750</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	12
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-45.252	-51.277
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>111.133</b>	<b>104.485</b>
Skat af årets resultat .....	3	-30.982	-31.802
<b>Årets resultat</b> .....		<b>80.151</b>	<b>72.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		80.151	72.683
<b>I alt</b> .....		<b>80.151</b>	<b>72.683</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		4.863.226	4.899.555
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.863.226</b>	<b>4.899.555</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.863.226</b>	<b>4.899.555</b>
Likvide beholdninger .....		39.935	108.451
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>39.935</b>	<b>108.451</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.903.161</b>	<b>5.008.006</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Overført resultat .....		605.579	525.428
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>730.579</b>	<b>650.428</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.499.282	1.587.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.499.282</b>	<b>1.587.366</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		85.000	82.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.508.218	2.607.310
Skyldig selskabsskat .....		30.982	31.802
Deposita .....		49.100	49.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.673.300</b>	<b>2.770.212</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.172.582</b>	<b>4.357.578</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.903.161</b>	<b>5.008.006</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Lejligheder	25.110	25.110
Garageanlæg	11.219	11.219
Afskrivninger i alt	<u>36.329</u>	<u>36.329</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Af selskabets renteudgifter på kr. 45.252 vedrører kr. 24.218 renter på mellemregning med nærtstående selskaber.

## 3. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	30.982	31.802
Skat i alt	<u>30.982</u>	<u>31.802</u>

## 4. Registreret kapital mv.

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

	kr.
Ændringer i selskabskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital	125.000
Tilgang indenfor 5 år	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<u><b>125.000</b></u>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.584.282	85.000	1.499.282	1.159.282
Langfristet gæld i alt	<u><b>1.584.282</b></u>	<u><b>85.000</b></u>	<u><b>1.499.282</b></u>	<u><b>1.159.282</b></u>

## **6. Oplysning om eventualforpligtelser**

### **Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Compu Revision A/S og Peder Bille Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har ikke påtaget sig yderligere forpligtelser af nogen art.

## **7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark tkr. 1.584, er der givet pant i ejerlejligheder, Hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør tkr. 2.150.