

PEDER BILLE EJENDOMME ApS

Banegårdspladsen 2, 1 tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/05/2018

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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PEDER BILLE EJENDOMME ApS Banegårdspladsen 2, 1 tv 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 29242925 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordea Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C.
Revisor	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 2017 Peder Bille Ejendomme ApS, der udviser et resultat på kr. 77.574 samt en egenkapital på kr. 808.154, 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 30/04/2018

Direktion

Peder Bille

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PEDER BILLE EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PEDER BILLE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 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, 30/04/2018

Jeanette Stål , mne18547
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. 191.105, mens det samlede resultat efter skat udgør kr. 77.574.

Egenkapitalen er ved regnskabsårets udløb kr. 808.154.

Ovenstående oversigt over den økonomiske stilling pr. 31/12 2017 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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver der ikke måles til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse id over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		191.105	192.714
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-36.329	-36.329
Resultat af ordinær primær drift		154.776	156.385
Øvrige finansielle omkostninger	2	-47.103	-45.252
Ordinært resultat før skat		107.673	111.133
Skat af årets resultat	3	-30.099	-30.982
Årets resultat		77.574	80.151
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.574	80.151
I alt		77.574	80.151

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		4.826.897	4.863.226
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.826.897	4.863.226
Anlægsaktiver i alt		4.826.897	4.863.226
Likvide beholdninger		24.778	39.935
Omsætningsaktiver i alt		24.778	39.935
Aktiver i alt		4.851.675	4.903.161

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		683.153	605.579
Egenkapital i alt		808.153	730.579
Gæld til realkreditinstitutter		1.411.896	1.499.282
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	1.411.896	1.499.282
Gæld til realkreditinstitutter		87.000	85.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.458.219	2.508.218
Skyldig selskabsskat		30.099	30.982
Deposita		56.308	49.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.631.626	2.673.300
Gældsforpligtelser i alt		4.043.522	4.172.582
Passiver i alt		4.851.675	4.903.161

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	605.579	0	730.579
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	77.574	0	77.574
Egenkapital, ultimo	125.000	683.153	0	808.153

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 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. 47.103 vedrører kr. 24.424 renter på mellemregning med nærtstående selskaber.

3. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Skat af årets resultat	30.099	30.982
Skat i alt	<u>30.099</u>	<u>30.982</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Garage kr.
Kostpris primo	4.646.138	306.575
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>4.646.138</u>	<u>306.575</u>
Af- og nedskrivning primo	50.220	39.267
Årets afskrivning	25.110	12.219
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>75.330</u>	<u>51.486</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.570.808</u>	<u>255.089</u>

5. 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
Anpartskapital ultimo	125.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.498.896	87.000	1.411.896	1.063.896
Langfristet gæld i alt	1.498.896	87.000	1.411.896	1.063.896

7. 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 administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark tkr. 1.499, er der givet pant i ejerlejligheder, Hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 2.138.