Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet Petra ApS

Samsøvej 34
8382 Hinnerup
CVR-nr. 30811984

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2017

Dirigent

Navn: Danny Kromanne

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
Ejendomsselskabet Petra ApS
Samsøvej 34
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 30811984
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion
Flemming Helge Rasmussen
Danny Kromanne

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Petra ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 31.03.2017

Direktion

Flemming Helge Rasmussen Danny Kromanne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Petra ApS
Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Petra ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt 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.

Konklusion
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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, den 31.03.2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Svoldgaard Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er realiseret et resultat på 4.313 t.kr., der er påvirket positivt af tilbageførsler af nedskrivninger med 4.371 t.kr. Resultatet betragtes som tilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		**1.030.493**	**992.098**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.686.000
Driftsresultat		**1.030.493**	**2.678.098**
Andre finansielle indtægter		4.409.078	1.602
Andre finansielle omkostninger		(1.142.894)	(1.443.212)
Resultat før skat		**4.296.677**	**1.236.488**
Skat af årets resultat	1	16.075	(1.226.353)
Årets resultat		**4.312.752**	**10.135**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.312.752	10.135
		4.312.752	**10.135**

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		26.964.658	26.311.000
Materielle anlægsaktiver	2	**26.964.658**	**26.311.000**
Anlægsaktiver		**26.964.658**	**26.311.000**
Andre tilgodehavender		24.387	0
Tilgodehavender	3	**24.387**	**0**
Likvide beholdninger		**155.281**	**49.187**
Omsætningsaktiver		**179.668**	**49.187**
Aktiver		**27.144.326**	**26.360.187**

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.568.144	687.854
Egenkapital		**5.693.144**	**812.854**
Udskudt skat		1.185.000	1.041.000
Hensatte forpligtelser		**1.185.000**	**1.041.000**
Gæld til realkreditinstitutter		18.780.932	19.028.070
Langfristede gældsforpligtelser	4	**18.780.932**	**19.028.070**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	196.416	0
Bankgæld		0	234.554
Deposita		265.461	256.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.544	152.493
Anden gæld		586.531	4.656.357
Periodeafgrænsningsposter		236.298	178.398
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.485.250**	**5.478.263**
Gældsforpligtelser		**20.266.182**	**24.506.333**
Passiver		**27.144.326**	**26.360.187**
Finansielle instrumenter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	687.854	812.854
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	727.613	727.613
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(160.075)	(160.075)
Årets resultat	0	4.312.752	4.312.752
Egenkapital ultimo	**125.000**	**5.568.144**	**5.693.144**

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(16.075)	1.226.353
	(16.075)	**1.226.353**

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	19.577.834
Tilgange	653.658
Kostpris ultimo	**20.231.492**
Opskrivninger primo	6.733.166
Opskrivninger ultimo	**6.733.166**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**26.964.658**

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 862 m2 beliggende i Aarhus C. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Den årlige leje udgør 1.304 kr./m2.

Afkastkravet udgør 3,75 % pr. 31.12.2016 (4,00 % pr. 31.12.2015).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 3,1 mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til 31.282 kr./m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Årets tilbageførsler af nedskrivninger kr.	Nedskrivninger, der overstiger normale nedskrivninger kr.
3. Op- og nedskrivninger af tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	4.370.956	0
	4.370.956	**0**

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	196.416	18.780.932	15.211.186
	196.416	**18.780.932**	**15.211.186**

5. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået rentesikringsaftaler i form af renteswaps, hvor selskabet betaler en fast rente og modtager en variabel rente. Renteswappene afdækker renterisikoen på 83% af restgælden pr. 31.12.2016. Renteswappene har udløb 30.09.2017 og dagsværdien udgør (569) t.kr. pr. 31.12.2016 mod (1.296) t.kr. pr. 31.12.2015. Dagsværdien er indregnet i regnskabsposten Anden gæld.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.977 t.kr., er der givet pant i investeringsjendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udør 26.965 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.200 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Over for selskabets bankforbindelse er opgså deponeret bankkonto med saldo på 0 t.kr. pr. 31.12.2016 som sikkerhed for alt mellemværende.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Praksisændringerne medfører en reduktion af andre finansielle omkostninger med 6 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringerne udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 6 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 1 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 5 t.kr. Balancesummen pr. 31.12.2016 reduceres med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 5 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning
Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og tilbageførsel af nedskrivninger.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.