

PT-Ejendomme ApS

Søvej 13, 8800 Viborg

CVR-nr. 32 10 15 77

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. september 2019.

Tommy Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for PT-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. september 2019

Direktion

Tommy Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i PT-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PT-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 10. september 2019

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard
statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet	PT-Ejendomme ApS Søvej 13 8800 Viborg
	CVR-nr.: 32 10 15 77
	Stiftet: 22. april 2009
	Hjemsted: Viborg Kommune
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Tommy Kristensen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, udviser et resultat på -471.825 kr. mod 105.385 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 207.026 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PT-Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget nedskrivning i regnskabsåret 2018/19 som følge af vurderet lavere genindvindingsværdi på grunde og bygninger. Nedskrivningen i 2018/19 udgør 455 tkr.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PT-Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til nominelle værdier.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	332.325	369.588
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-507.572	-71.894
Resultat før finansielle poster	-175.247	297.694
Andre finansielle indtægter	1.949	0
Øvrige finansielle omkostninger	-129.597	-161.791
Resultat før skat	-302.895	135.903
Skat af årets resultat	-168.930	-30.518
Årets resultat	-471.825	105.385
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	105.385
Disponeret fra overført resultat	-471.825	0
Disponeret i alt	-471.825	105.385

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	4.047.875	6.850.889
Materielle anlægsaktiver i alt	4.047.875	6.850.889
Anlægsaktiver i alt	4.047.875	6.850.889
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	8.000	152.000
Andre tilgodehavender	14.200	32.050
Tilgodehavender i alt	22.200	184.050
Likvide beholdninger	40.791	0
Omsætningsaktiver i alt	62.991	184.050
Aktiver i alt	4.110.866	7.034.939

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	82.026	103.852
Egenkapital i alt	207.026	228.852
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	250.000	250.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.603.233	4.278.692
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.853.233	4.528.692
5 Gældsforpligtelser	131.700	207.000
Gæld til pengeinstitutter	0	671.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	754.046	0
Selskabsskat	47.448	66.798
Anden gæld	90.413	1.304.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.050.607	2.277.395
Gældsforpligtelser i alt	3.903.840	6.806.087
Passiver i alt	4.110.866	7.034.939
1 Særlige poster		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Særlige poster		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Indtægter:		
Avance ved salg af ejendom	55.344	0
	<u>55.344</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	55.344	0
Resultat af særlige poster netto	<u>55.344</u>	<u>0</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	52.755	71.894
Nedskrivninger på grunde og bygninger	454.817	0
	<u>507.572</u>	<u>71.894</u>

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>		
3. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	7.519.907	7.519.907		
Tilgang i årets løb	49.214	0		
Afgang i årets løb	<u>-2.551.746</u>	<u>0</u>		
Kostpris ultimo	<u>5.017.375</u>	<u>7.519.907</u>		
Af- og nedskrivninger primo	-669.018	-597.124		
Årets af-/nedskrivninger	-52.755	-71.894		
Årets nedskrivninger	-454.817	0		
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>207.090</u>	<u>0</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-969.500</u>	<u>-669.018</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.047.875</u>	<u>6.850.889</u>		
4. Overført resultat				
Overført resultat primo	103.851	-1.533		
Årets overførte overskud eller underskud	-471.825	105.385		
Tilskud fra moderselskabet, TK Holding, Løgstrup ApS	<u>450.000</u>	<u>0</u>		
	<u>82.026</u>	<u>103.852</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	250.000	250.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>131.700</u>	<u>2.076.433</u>	<u>2.734.933</u>	<u>4.485.692</u>
	<u>131.700</u>	<u>2.076.433</u>	<u>2.984.933</u>	<u>4.735.692</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.735 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 4.048 tkr.				

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 300 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 1.000 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 275 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 1.3000 tkr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TK Holding, Løgstrup ApS, CVR-nr. 29423792 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.