

Petersen & Pedersen Ejendomme ApS
Røsnæsvej 156
4400 Kalundborg

CVR-nr: 33 50 08 90

ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10/12 2018

Karin Pedersen
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Petersen & Pedersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 27. november 2018

Direktion:

Karin Pedersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Petersen & Pedersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Petersen & Pedersen Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 revisors 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.

Kalundborg, den 27. november 2018

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610

Carsten Nielsen

Registreret revisor

MNE nr. mne16665

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Petersen & Pedersen Ejendomme ApS
Røsnæsvej 156
4400 Kalundborg

Telefon: 59 50 82 01
CVR-nr.: 33 50 08 90
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Karin Pedersen

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2. sal
4400 Kalundborg

GENERELT

Årsregnskabet for Petersen & Pedersen Ejendomme ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af investeringsejendomme, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringen omfatter årets regulering til dagsværdi.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration. Andre eksterne omkostninger præsenteres i resultatopgørelsen med en efter virksomhedens art og omfang passende opdeling.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|----------------|---------------|
| BRUTTORESULTAT | -15.732 | 84.814 |
| Andre finansielle indtægter | 507 | 1.533 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 0 | -182 |
| Andre finansielle omkostninger | -24.398 | -53.384 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | -39.623 | 32.781 |
| Skat af årets resultat | 8.468 | -7.230 |
| ÅRETS RESULTAT | -31.155 | 25.551 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | 90.000 | 0 |
| Overført resultat | -121.155 | 25.551 |
| DISPONERET I ALT | -31.155 | 25.551 |

AKTIVER

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.600.000 | 1.600.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 6.742 | 10.410 |
| Selskabsskat | 0 | 3.502 |
| Andre tilgodehavender | -2.137 | -738 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.848 | 2.804 |
| Tilgodehavender | 7.453 | 15.978 |
| Likvide beholdninger | 2 | 121.445 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 7.455 | 137.423 |
| AKTIVER | 1.607.455 | 1.737.423 |

PASSIVER

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 126.000 | 126.000 |
| Overført resultat | 167.624 | 288.779 |
| 2 EGENKAPITAL | 293.624 | 414.779 |
| Hensættelse til udskudt skat | 45.514 | 53.982 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 45.514 | 53.982 |
| Prioritetsgæld | 1.181.000 | 1.181.000 |
| Deposita | 49.500 | 49.200 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 1.230.500 | 1.230.200 |
| Kreditinstitutter | 3.734 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 13.906 | 7.138 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.500 | 10.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 7.677 | 21.324 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 37.817 | 38.462 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 1.268.317 | 1.268.662 |
| PASSIVER | 1.607.455 | 1.737.423 |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2017/18 | | 2016/17 | |
|--|----------------|------------------|---------------------------------|----------------|
| 1 Selskabets væsentligste aktivitet | | | | |
| 2 Egenkapital | Primo | Udbetalt udbytte | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
| Virksomhedskapital | 126.000 | 0 | 0 | 126.000 |
| Overført resultat | 288.779 | 0 | -121.155 | 167.624 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | -90.000 | 90.000 | 0 |
| | <u>414.779</u> | <u>-90.000</u> | <u>-31.155</u> | <u>293.624</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|---------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 1.181.000 | 1.181.000 | 0 |
| Deposita | 49.200 | 49.500 | 0 |
| | <u>1.230.200</u> | <u>1.230.500</u> | <u>0</u> |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.181.000 er der givet pant i grund og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 1.600.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Nielsen

Som Registreret revisor
RID: 1059477860054
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2018 kl.: 13:21:08
Underskrevet med NemID

NEM ID

Karin Hauge Pedersen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-714201431221
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 15:41:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Karin Hauge Pedersen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-714201431221
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 15:41:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 762aad14zKNZ16274305

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.