
Ejendomsselskabet Peti ApS

Hejrevang 18, 3450 Allerød

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 50 53 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/11 2019

Peter Hemicke
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Peti ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 28. november 2019

Direktion

Peter Hemicke

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Peti ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Hillerød, den 28. november 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Peti ApS
Hejrevang 18
3450 Allerød

CVR-nr.: 33 50 53 88
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 15. februar 2011
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Allerød Kommune

Direktion

Peter Hemicke

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød
Telefon 48 25 35 00
Telefax 48 26 58 33
www.pwc.dk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peti ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udleje ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 183.761, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 3.120.010.

Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af materielle anlægsaktiver baserer sig blandt andet på skøn fra ekstern mægler, såfremt der sker ændringer i de forudsætninger, som ligger til grund for disse vurderinger, ville det kunne påvirke egenkapitalen og hensættelse til udskudt skat.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		448.095	419.558
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-298.870	-286.827
Resultat før finansielle poster		149.225	132.731
Finansielle indtægter	2	66.163	66.653
Finansielle omkostninger	3	-450.978	-478.081
Resultat før skat		-235.590	-278.697
Skat af årets resultat	4	51.829	61.217
Årets resultat		-183.761	-217.480

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-183.761	-217.480
		-183.761	-217.480

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		14.170.000	14.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		0	18.870
Materielle anlægsaktiver	5	14.170.000	14.468.870
Anlægsaktiver		14.170.000	14.468.870
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.316.748	3.364.990
Andre tilgodehavender		43.770	0
Selskabsskat		122.981	120.438
Tilgodehavender		3.483.499	3.485.428
Omsætningsaktiver		3.483.499	3.485.428
Aktiver		17.653.499	17.954.298

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		3.787.616	3.787.616
Overført resultat		-747.606	-563.845
Egenkapital	6	3.120.010	3.303.771
Hensættelse til udskudt skat		1.063.411	1.072.081
Hensatte forpligtelser		1.063.411	1.072.081
Gæld til realkreditinstitutter		9.200.755	9.982.428
Modtagne forudbetalinger fra kunder		546.399	546.399
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.747.154	10.528.827
Gæld til realkreditinstitutter	7	773.441	696.049
Kreditinstitutter		94.630	93.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.665	191.370
Selskabsskat		3.154	0
Anden gæld		2.704.034	2.069.062
Kortfristede gældsforpligtelser		3.722.924	3.049.619
Gældsforpligtelser		13.470.078	13.578.446
Passiver		17.653.499	17.954.298
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	298.870	286.827
	298.870	286.827
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	66.163	66.653
	66.163	66.653
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	46.136	37.616
Andre finansielle omkostninger	404.842	440.465
	450.978	478.081
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-43.159	-76.667
Årets udskudte skat	-8.670	15.450
	-51.829	-61.217

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	11.344.082	35.000	75.480	11.454.562
Kostpris 30. juni	11.344.082	35.000	75.480	11.454.562
Opskrivninger 1. juli	4.855.918	0	0	4.855.918
Opskrivninger 30. juni	4.855.918	0	0	4.855.918
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.750.000	35.000	56.610	1.841.610
Årets afskrivninger	280.000	0	18.870	298.870
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.030.000	35.000	75.480	2.140.480
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	14.170.000	0	0	14.170.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	3.787.616	-563.845	3.303.771
Årets resultat	0	0	-183.761	-183.761
Egenkapital 30. juni	80.000	3.787.616	-747.606	3.120.010

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	6.047.537	6.963.338
	6.047.537	6.963.338

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.170.000	14.450.000

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der udstedt pantebreve i ejendommene. Gælden udgør pr. 30. juni 2019 TDKK 8.073.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve i ejendommene for TDKK 7.324. Gælden udgør pr. 30. juni 2019 TDKK 1.945.

Til sikkerhed for koncernsselskabers mellemværende med kreditinstitutter og långiverne er der givet underpant i ovennævnte ejerpantebrev stort TDKK 7.324, samt afgivet selvskyldnerkautiøn.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautiøn over for Tier 1 Assets bankforbindelse for i alt TDKK 28.000. Gælden udgør pr. 30. juni 2019 TDKK 25.623.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peti ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger og kontorhold.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver målestil kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.