

---

# ***Ejendomsselskabet Peti ApS***

Hejrevang 18, 3450 Allerød

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 50 53 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/11 2016

Peter William Hemicke  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Peti ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 28. november 2016

## Direktion

Peter William Hemicke

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Peti ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peti ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 28. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

# 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: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Allerød Kommune

## Direktion

Peter William Hemicke

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peti ApS for 2015/16 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.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at udleje ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 157.942, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.892.168.

## 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 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	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>388.931</b>	<b>420.841</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-266.790</u>	<u>-251.167</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>122.141</b>	<b>169.674</b>
Finansielle indtægter	3	63.986	64.855
Finansielle omkostninger		<u>-386.721</u>	<u>-503.320</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-200.594</b>	<b>-268.791</b>
Skat af årets resultat	4	<u>42.652</u>	<u>63.406</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-157.942</u></b>	<b><u>-205.385</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-157.942</u>	<u>-205.385</u>
		<b><u>-157.942</u></b>	<b><u>-205.385</u></b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		13.950.000	14.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		92.523	33.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>14.042.523</b>	<b>14.233.833</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.042.523</b>	<b>14.233.833</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.246.879	3.175.420
Selskabsskat		105.139	74.406
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.352.018</b>	<b>3.249.826</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.352.018</b>	<b>3.249.826</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.394.541</b>	<b>17.483.659</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		3.061.841	3.061.841
Overført resultat		-249.673	-91.731
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.892.168</b>	<b>3.050.110</b>
Hensættelse til udskudt skat		835.428	839.874
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>835.428</b>	<b>839.874</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.630.061	12.296.069
Modtagne forudbetalinger fra kunder		546.399	546.399
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>12.176.460</b>	<b>12.842.468</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	286.317	107.152
Kreditinstitutter		99.700	102.077
Leverandører af varer og tjenesteydelser		147.877	42.553
Gæld til tilknyttede virksomheder		912.963	436.926
Anden gæld		43.628	62.499
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.490.485</b>	<b>751.207</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.666.945</b>	<b>13.593.675</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.394.541</b>	<b>17.483.659</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 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.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>266.790</u>	<u>251.167</u>
	<b>266.790</b>	<b>251.167</b>
Bygninger	250.000	250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>16.790</u>	<u>1.167</u>
	<b>266.790</b>	<b>251.167</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>63.986</u>	<u>64.855</u>
	<b>63.986</b>	<b>64.855</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-38.478	-66.933
Årets udskudte skat	0	3.527
Skat af ekstraordinært resultat	-4.446	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>272</u>	<u>0</u>
	<b>-42.652</b>	<b>-63.406</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	11.274.562	35.000
Tilgang i årets løb	0	75.480
Kostpris 30. juni	<u>11.274.562</u>	<u>110.480</u>
Opskrivninger 1. juli	3.925.438	0
Opskrivninger 30. juni	<u>3.925.438</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.250.000	1.167
Årets afskrivninger	0	16.790
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>1.250.000</u>	<u>17.957</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>13.950.000</u></b>	<b><u>92.523</u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	3.061.841	-91.731	3.050.110
Årets resultat	0	0	-157.942	-157.942
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>3.061.841</u></b>	<b><u>-249.673</u></b>	<b><u>2.892.168</u></b>

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.484.791	11.867.457
Mellem 1 og 5 år	1.145.270	428.612
Langfristet del	<u>11.630.061</u>	<u>12.296.069</u>
Inden for 1 år	<u>286.317</u>	<u>107.152</u>
	<b><u>11.916.378</u></b>	<b><u>12.403.221</u></b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>546.399</u>	<u>546.399</u>
Langfristet del	546.399	546.399
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>546.399</u></b>	<b><u>546.399</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.950.000	14.200.000

## Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 1.000.

Til sikkerhed for realkreditgæld er der udstedt pantebreve i ejendommene. Gælden udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 9.024.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve i ejendommene for TDKK 9.000. Gælden udgør pr. 30. juni 2016 TDKK 2.893.

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

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Peti Invest, Hejrevang 19, 3450 Allerød, Ejerandel: 100%

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peti ApS for 2015/16 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 2015/16 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.

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

### Omregning af 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 finansiell post.

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

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### 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.

### 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, 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.

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



# Regnskabspraksis

## 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 12.900 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.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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.

### **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 acontoskatte. 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.