
Ejendomsselskabet Peti ApS

Hejrevang 18, 3450 Allerød

Årsrapport for
1. juli 2019 - 30. juni 2020

CVR-nr. 33 50 53 88

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/10 2020

Peter Hemicke
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	5
Balance 30. juni 2020	6
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 9. oktober 2020

Direktion

Peter Hemicke
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Peti ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peti ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 IESBA's etiske 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 9. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 15. februar 2011 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Allerød Kommune
Direktion	Peter Hemicke
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udleje ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på DKK 206.131, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.913.879.

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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019/20 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 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		458.273	448.095
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-280.000	-298.870
Resultat før finansielle poster		178.273	149.225
Finansielle indtægter	2	66.932	66.163
Finansielle omkostninger		-496.809	-450.978
Resultat før skat		-251.604	-235.590
Skat af årets resultat	3	45.473	51.829
Årets resultat		-206.131	-183.761

Resultatdisponering

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-206.131	-183.761
	-206.131	-183.761

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		13.890.000	14.170.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	13.890.000	14.170.000
Anlægsaktiver		13.890.000	14.170.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.390.922	3.316.748
Andre tilgodehavender		0	43.770
Selskabsskat		86.768	119.827
Tilgodehavender		3.477.690	3.480.345
Likvide beholdninger		195.615	0
Omsætningsaktiver		3.673.305	3.480.345
Aktiver		17.563.305	17.650.345

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		3.787.616	3.787.616
Overført resultat		-953.737	-747.606
Egenkapital	5	2.913.879	3.120.010
Hensættelse til udskudt skat		1.061.543	1.063.411
Hensatte forpligtelser		1.061.543	1.063.411
Gæld til realkreditinstitutter		9.288.534	9.200.755
Modtagne forudbetalinger fra kunder		546.399	546.399
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.834.933	9.747.154
Gæld til realkreditinstitutter	6	464.347	773.441
Kreditinstitutter		0	94.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.972	147.665
Deposita		102.000	0
Anden gæld		3.169.631	2.704.034
Kortfristede gældsforpligtelser		3.752.950	3.719.770
Gældsforpligtelser		13.587.883	13.466.924
Passiver		17.563.305	17.650.345
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	280.000	298.870
	280.000	298.870

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	66.932	66.163
	66.932	66.163

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-42.339	-43.159
Årets udskudte skat	-3.134	-8.670
	-45.473	-51.829

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	11.344.082	35.000	75.480
Kostpris 30. juni	11.344.082	35.000	75.480
Opskrivninger 1. juli	4.855.918	0	0
Opskrivninger 30. juni	4.855.918	0	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.310.000	35.000	75.480
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.310.000	35.000	75.480
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	13.890.000	0	0

Noter til årsregnskabet

5. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	3.787.616	-747.606	3.120.010
Årets resultat	0	0	-206.131	-206.131
Egenkapital 30. juni	80.000	3.787.616	-953.737	2.913.879

2019/20	2018/19
DKK	DKK

6. Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	7.441.811	6.047.537
	7.441.811	6.047.537

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der udstedt pantebreve i ejendommene. Gælden udgør pr. 30. juni 2020 TDKK 9.753.

Til sikkerhed for kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve i ejendommene for TDKK 7.324. Gælden udgør pr. 30. juni 2020 TDKK 0.

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

Selskabet har afgivet selvskylderkaution over for Tier 1 Assets bankforbindelse for i alt TDKK 28.000. Gælden udgør pr. 30. juni 2020 TDKK 17.113.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peti ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 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 præsentationsvaluta 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Resultatopgørelse

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.

Serviceydelse 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.

Noter til årsregnskabet

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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til 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 ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

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 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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, 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 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 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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