

# **P&S EJENDOMME ApS**

Nordlundsvej 28  
2650 Hvidovre

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/05/2018**

**Poul Hedegaard Andersen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

P&amp;S EJENDOMME ApS

Nordlundsvej 28

2650 Hvidovre

Telefonnummer: 40329909

CVR-nr: 34220255

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup

Herlev Bygade 40, 1

2730 Herlev

DK Danmark

CVR-nr: 15592354

P-enhed: 1000948120

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 1. januar 2017-31. december 2017 for P&S Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017-31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 25/05/2018

## Direktion

Poul Hedegaard Andersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Da betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt, fravælges revision for det kommende regnskabsår.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i P&S Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for P&S Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herlev, 25/05/2018

Bent Andrup , mne2343  
Statsautoriseret revisor  
Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup  
CVR: 15592354

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens forretningsområde**

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af ejendomme.

## **Udviklingen i regnskabsåret**

Årets resultat udgør **kr. 321.358**, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2017 **kr. 2.559.866**.

## **Forventet udvikling**

Direktionen forventer en fornuftig udvikling i selskabets driftsresultat for året 2018.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag efter min opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

### Nettoomsætning

Omfatter periodens indtægter ved udlejning af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, leje og salg m.v..

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er optaget til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på ejendomme erhvervet med videresalg for øje.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages på ovennævnte anlægsaktiver lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivets levetider og restværdier.

Afskrivningsperioderne er:

		Restværdi
Ejendomme med erhverv	60 år	49%
Beboelsesejendomme	75 år	50%

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu. Afholdte transaktionsomkostninger udgiftsføres. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdien af de til lånet hørende obligationer. Forskellen mellem provenuet og kursværdien værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst inkl. tillæg, 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, 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 skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		591.461	648.127
Andre driftsindtægter .....		0	-50.155
Ejendomsomkostninger .....		-229.729	-446.507
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>361.732</b>	<b>151.465</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-33.947	-27.308
Andre driftsomkostninger .....		-32.738	-27.379
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>295.047</b>	<b>96.778</b>
Andre finansielle indtægter .....		164.029	113.176
Øvrige finansielle omkostninger .....		-76.209	-95.021
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>382.867</b>	<b>114.933</b>
Skat af årets resultat .....	1	-61.509	-31.278
<b>Årets resultat .....</b>		<b>321.358</b>	<b>83.655</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		321.358	83.655
<b>I alt .....</b>		<b>321.358</b>	<b>83.655</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		5.355.753	5.385.701
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		5.000	8.999
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.360.753</b>	<b>5.394.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.360.753</b>	<b>5.394.700</b>
Andre tilgodehavender .....		1.391.878	1.892.232
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.391.878</b>	<b>1.892.232</b>
Likvide beholdninger .....		3.764.820	4.629.340
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.156.698</b>	<b>6.521.572</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.517.451</b>	<b>11.916.272</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.600.000	1.600.000
Overført resultat .....		959.866	638.508
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.559.866</b>	<b>2.238.508</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3	397.600	423.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>397.600</b>	<b>423.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.778.082	3.342.747
Deposita .....		103.500	103.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.881.582</b>	<b>3.446.247</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		156.000	176.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		129.665	118.745
Skyldig selskabsskat .....		77.839	40.185
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.308.144	5.466.527
Periodeafgrænsningsposter .....		6.755	6.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.678.403</b>	<b>5.807.817</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.559.985</b>	<b>9.254.064</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.517.451</b>	<b>11.916.272</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.600.000	638.508	2.238.508
Årets resultat .....		321.358	321.358
Egenkapital, ultimo .....	1.600.000	959.866	2.559.866

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	87567	62108
Ændring af udskudt skat	-26100	-29700
Regulering vedrørende tidligere år	42	-1130
	<b>61509</b>	<b>31278</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5523600	15999
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5523600</b>	<b>15999</b>
Af- og nedskrivning primo	137899	7000
Årets afskrivning	29948	3999
Tilbageførsel ved afgang	-0	-0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>167847</b>	<b>10999</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5355753</b>	<b>5000</b>
Ejendomsværdi udgør kr. 5.850.000.		

## 3. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskell kr.
Materielle anlægsaktiver	5360753	3534743	1826010
Ej fratrukne udgifter	0	18656	-18656
			<b>1807354</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>397600</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	2934082	156000	2778082	2120000
	<b>2934082</b>	<b>156000</b>	<b>2778082</b>	<b>2120000</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt pant i ejendomme for kr. 1.000 overfor ejerforening.

#### 6. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Hedegaard Andersen, Brostykkevej 121, 2, 2650 Hvidovre.