

PetBul Invest ApS

**Oskarsvej 16
4700 Næstved**

CVR-nr. 34 60 13 05

**Årsrapport for 2015/16
(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30/01 2017

Lone Bülow
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	9
Balance pr. 30. september 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for PetBul Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 30. januar 2017

Direktion

Carsten Bülow
adm. direktør

Lone Bülow
ordførende direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i PetBul Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PetBul Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 jer 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 jeres 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, I 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.

Næstved, den 30. januar 2017

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PetBul Invest ApS
Oskarsvej 16
4700 Næstved

CVR-nr.: 34 60 13 05
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 27. juni 2012
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemsted: Næstved

Direktion

Carsten Bülow, adm. direktør
Lone Bülow, ordførende direktør

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og udlejning samt varetage formueforvaltning og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 10.799, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 178.465.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PetBul Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikringer og skatter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5 - 6.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi (kursværdi på balancedagen). Årets regulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsaktiver.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		49.663	52.832
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-18.128</u>	<u>175.850</u>
Resultat før finansielle poster		31.535	228.682
Finansielle omkostninger		<u>-27.034</u>	<u>-27.927</u>
Resultat før skat		4.501	200.755
Skat af årets resultat	2	<u>6.298</u>	<u>-47.177</u>
Årets resultat		<u>10.799</u>	<u>153.578</u>
Overført resultat		<u>10.799</u>	<u>153.578</u>
		<u>10.799</u>	<u>153.578</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.350.000	1.350.000
Materielle anlægsaktiver		<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Andre tilgodehavender		5.338	4.905
Periodeafgrænsningsposter		2.100	1.484
Tilgodehavender		<u>7.438</u>	<u>6.389</u>
Likvide beholdninger		<u>22.060</u>	<u>16.481</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>29.498</u>	<u>22.870</u>
Aktiver i alt		<u>1.379.498</u>	<u>1.372.870</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>98.465</u>	<u>87.666</u>
Egenkapital	4	<u>178.465</u>	<u>167.666</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>12.694</u>	<u>23.894</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.694</u>	<u>23.894</u>
Gæld til realkreditinstitutter		635.081	640.182
Selskabsskat		<u>4.972</u>	<u>5.852</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>640.053</u>	<u>646.034</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	24.000	24.000
Modtagne forudbetalinger		5.050	0
Selskabsskat		5.852	3.426
Anden gæld		482.634	477.100
Deposita		<u>30.750</u>	<u>30.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>548.286</u>	<u>535.276</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.188.339</u>	<u>1.181.310</u>
Passiver i alt		<u>1.379.498</u>	<u>1.372.870</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>150.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-18.128</u>	<u>25.850</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-18.128</u>	<u>25.850</u>
	<u><u>-18.128</u></u>	<u><u>175.850</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.972	5.852
Årets udskudte skat	-11.200	41.325
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-70</u>	<u>0</u>
	<u><u>-6.298</u></u>	<u><u>47.177</u></u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2015		<u>1.274.174</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>1.274.174</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015		<u>75.826</u>
Værdireguleringer 30. september 2016		<u>75.826</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u><u>1.350.000</u></u>

Noter

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	80.000	87.666	167.666
Årets resultat	0	10.799	10.799
Egenkapital 30. september 2016	<u>80.000</u>	<u>98.465</u>	<u>178.465</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2015</u>	<u>Gæld 30. september 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	664.182	659.081	24.000	0
Selskabsskat	5.852	4.972	0	0
	<u>670.034</u>	<u>664.053</u>	<u>24.000</u>	<u>0</u>

6 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 659, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 1.350.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst ejerpant for i alt t.kr. 50.