

## **PetBul Invest ApS**

**Oskarsvej 16  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 34 60 13 05**

**Årsrapport for 2017/18**

**(6. regnskabsår)**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 23/12 2018

---

Lone Bülow  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 22. december 2018

### **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 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 22. december 2018

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne343

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PetBul Invest ApS  
Oskarsvej 16  
4700 Næstved

CVR-nr.: 34 60 13 05

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Stiftet: 27. juni 2012

Regnskabsår: 6. 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 2017/18 udviser et overskud på kr. 129.315, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 325.757.

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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i danske kroner.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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.

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 2018 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

#### **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 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>43.943</b>	<b>54.319</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>149.440</u>	<u>414</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>193.383</b>	<b>54.733</b>
Finansielle omkostninger		<u>-24.419</u>	<u>-26.495</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>168.964</b>	<b>28.238</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-39.649</u>	<u>-10.261</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>129.315</u></b>	<b><u>17.977</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>129.315</u>	<u>17.977</u>
		<b><u>129.315</u></b>	<b><u>17.977</u></b>

## Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>1.500.000</u>	<u>1.350.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.350.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.350.000</b></u>
Andre tilgodehavender		5.941	6.400
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.257</u>	<u>2.185</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.198</b></u>	<u><b>8.585</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>42.076</b></u>	<u><b>33.807</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>50.274</b></u>	<u><b>42.392</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.550.274</b></u></u>	<u><u><b>1.392.392</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		245.757	116.442
<b>Egenkapital</b>	4	<b>325.757</b>	<b>196.442</b>
Hensættelse til udskudt skat		52.044	16.773
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>52.044</b>	<b>16.773</b>
Gæld til realkreditinstitutter		583.437	609.257
Selskabsskat		3.378	6.182
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>586.815</b>	<b>615.439</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	26.000	25.000
Selskabsskat		6.373	4.972
Anden gæld		522.535	503.016
Deposita		30.750	30.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>585.658</b>	<b>563.738</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.172.473</b>	<b>1.179.177</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.550.274</b>	<b>1.392.392</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>150.000</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-560</u>	<u>414</u>
<b>Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b><u>-560</u></b>	<b><u>414</u></b>
	<b><u><u>149.440</u></u></b>	<b><u><u>414</u></u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.378	6.182
Årets udskudte skat	<u>35.271</u>	<u>4.079</u>
	<b><u><u>39.649</u></u></b>	<b><u><u>10.261</u></u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2017		<u>1.274.175</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>1.274.175</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2017		<u>225.825</u>
Værdireguleringer 30. september 2018		<u>225.825</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>		<b><u><u>1.500.000</u></u></b>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 4,75 %. Det kan opgøres til 4,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	4,25	4,50	4,75
Dagsværdi	1.600.000	1.500.000	1.400.000
Ændring i dagsværdi	100.000	0	-100.000

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	80.000	116.442	196.442
Årets resultat	0	129.315	129.315
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>245.757</b>	<b>325.757</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	634.257	609.437	26.000	470.000
Selskabsskat	6.182	3.378	0	0
	<b>640.439</b>	<b>612.815</b>	<b>26.000</b>	<b>470.000</b>

## Noter

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabs-perioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaseret model, hvor der er anvendt et afkastkrav på 4,50%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Der henvises til note 3.

### 7 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 609, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 1.500.

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