

PetBul Invest ApS

**Oskarsvej 16
4700 Næstved**

CVR-nr. 34 60 13 05

**Årsrapport for 2018/19
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19/12 2019

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 2018 - 30. september 2019	9
Balance pr. 30. september 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 18. december 2019

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 2018 - 30. september 2019 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 18. december 2019

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 2018 - 30. september 2019

Stiftet: 27. juni 2012

Regnskabsår: 7. 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 2018/19 udviser et overskud på kr. 30.262, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 356.019.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PetBul Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		47.283	43.943
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>11.299</u>	<u>149.440</u>
Resultat før finansielle poster		58.582	193.383
Finansielle omkostninger	2	<u>-25.974</u>	<u>-24.419</u>
Resultat før skat		32.608	168.964
Skat af årets resultat	3	<u>-2.346</u>	<u>-39.649</u>
Årets resultat		<u>30.262</u>	<u>129.315</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>30.262</u>	<u>129.315</u>
		<u>30.262</u>	<u>129.315</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Andre tilgodehavender		1.923	5.941
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.365</u>	<u>2.257</u>
Tilgodehavender		<u>4.288</u>	<u>8.198</u>
Likvide beholdninger		<u>50.558</u>	<u>42.076</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>54.846</u>	<u>50.274</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.554.846</u></u>	<u><u>1.550.274</u></u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>276.019</u>	<u>245.757</u>
Egenkapital	5	<u>356.019</u>	<u>325.757</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>49.682</u>	<u>52.044</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>49.682</u>	<u>52.044</u>
Gæld til realkreditinstitutter		543.213	583.437
Selskabsskat		<u>3.708</u>	<u>3.378</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>546.921</u>	<u>586.815</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	29.600	26.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		522.430	502.336
Selskabsskat		2.444	6.373
Anden gæld		17.000	20.199
Deposita		<u>30.750</u>	<u>30.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>602.224</u>	<u>585.658</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.149.145</u>	<u>1.172.473</u>
Passiver i alt		<u>1.554.846</u>	<u>1.550.274</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	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>11.299</u>	<u>-560</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>11.299</u>	<u>-560</u>
	<u><u>11.299</u></u>	<u><u>149.440</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	25.908	24.059
Rentetillæg selskabsskat	<u>66</u>	<u>360</u>
	<u><u>25.974</u></u>	<u><u>24.419</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.708	4.378
Årets udskudte skat	<u>-2.362</u>	<u>35.271</u>
	<u><u>2.346</u></u>	<u><u>39.649</u></u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	1.274.174
Kostpris 30. september 2019	1.274.174
Værdireguleringer 1. oktober 2018	225.826
Værdireguleringer 30. september 2019	225.826
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	1.500.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 4,50 %. Det kan opgøres til 4,25 %.

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

Ændringer i	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	4,00	4,25	4,50
Dagsværdi	1.600.000	1.500.000	1.420.000
Ændring i dagsværdi	100.000	0	-80.000

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	80.000	245.757	325.757
Årets resultat	0	30.262	30.262
Egenkapital 30. september 2019	80.000	276.019	356.019

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	609.437	572.813	29.600	440.000
Selskabsskat	2.444	3.708	0	0
	611.881	576.521	29.600	440.000

7 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 regnskabsperioden. 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 4,25%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Der henvises til note 4.

8 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 573, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 1.500.

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