

PetBul Invest ApS

**Oskarsvej 16
4700 Næstved**

CVR-nr. 34 60 13 05

Årsrapport for 2019/20

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17. december 2020

Carsten Bülow
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	9
Balance pr. 30. september 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 17. december 2020

Direktion

Carsten Bülow
adm. direktør

Lone Bülow
ordførende direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i PetBul Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PetBul Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 17. december 2020

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 2019 - 30. september 2020

Stiftet: 27. juni 2012

Regnskabsår: 8. 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 2019/20 udviser et underskud på kr. 91.045, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 264.974.

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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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

Bruttoresultat

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 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 4-5 %.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma ErhvervsMægler Næstved v/ Jakob Duemose.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttoresultat		34.399	47.283
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-124.998</u>	<u>11.299</u>
Resultat før finansielle poster		-90.599	58.582
Finansielle omkostninger	2	<u>-25.949</u>	<u>-25.974</u>
Resultat før skat		-116.548	32.608
Skat af årets resultat	3	<u>25.503</u>	<u>-2.346</u>
Årets resultat		<u>-91.045</u>	<u>30.262</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-91.045</u>	<u>30.262</u>
		<u>-91.045</u>	<u>30.262</u>

Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>1.375.000</u>	<u>1.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.375.000</u>	<u>1.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.375.000</u>	<u>1.500.000</u>
Andre tilgodehavender		1.838	1.923
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.301</u>	<u>2.365</u>
Tilgodehavender		<u>4.139</u>	<u>4.288</u>
Likvide beholdninger		<u>66.217</u>	<u>50.558</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>70.356</u>	<u>54.846</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.445.356</u></u>	<u><u>1.554.846</u></u>

Balance pr. 30. september 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		184.974	276.019
Egenkapital		264.974	356.019
Hensættelse til udskudt skat		22.182	49.682
Hensatte forpligtelser i alt		22.182	49.682
Gæld til realkreditinstitutter		521.132	543.213
Selskabsskat		870	3.708
Langfristede gældsforpligtelser	5	522.002	546.921
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	26.000	29.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		546.459	522.430
Selskabsskat		2.835	2.444
Anden gæld		30.154	17.000
Deposita		30.750	30.750
Kortfristede gældsforpligtelser		636.198	602.224
Gældsforpligtelser i alt		1.158.200	1.149.145
Passiver i alt		1.445.356	1.554.846
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	80.000	276.019	356.019
Årets resultat	0	-91.045	-91.045
Egenkapital 30. september 2020	<u>80.000</u>	<u>184.974</u>	<u>264.974</u>

Noter

	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-124.998</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-124.998</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>11.299</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>11.299</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver	<u><u>-124.998</u></u>	<u><u>11.299</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	25.949	25.908
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>66</u>
	<u><u>25.949</u></u>	<u><u>25.974</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.870	4.708
Årets udskudte skat	-27.500	-2.362
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>127</u>	<u>0</u>
	<u><u>-25.503</u></u>	<u><u>2.346</u></u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2019	1.274.172
Kostpris 30. september 2020	1.274.172
Værdireguleringer 1. oktober 2019	225.826
Årets værdireguleringer	-124.998
Værdireguleringer 30. september 2020	100.828
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	1.375.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	572.813	547.132	26.000	414.000
Selskabsskat	3.708	870	0	0
	576.521	548.002	26.000	414.000

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 mellem 4 og 5%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Der henvises til note 4.

Noter

7 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 547, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2020 udgør t.kr. 1.375.

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

Derudover har selskabet ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillinger pr. statusdagen.